



کد محصول  
ES1365



آخرین بروزرسانی  
۹ مرداد ۱۴۰۴

## سوالات استخدامی

# حقوق ثبت

ویژه آزمون های استخدامی ✓

نسخه رایگان شامل ۲۴۰ سوال (تعداد کمتر و تنها برخی دارای پاسخ) ✓

برای تهیه نسخه اصلی، با ۵۴۵ سوال به همراه پاسخنامه تشریحی، به سایت ایران عرضه مراجعه نمایید. ✓



## لینک های مفید آزمون استخدامی

خرید این محصول	خرید سوالات دفاتر الکترونیک قضایی
خرید سوالات وکالت اسکودا	خرید سوالات وکالت قوه قضاییه
خرید سوالات دفترياری اسناد رسمی	خرید سوالات سردفتری اسناد رسمی
شبکه های اجتماعی ایران عرضه (فایل های رایگان + تخفیفات هفتگی + اخبار)	
(برای مشاهده هر بخش روی آن بزنید  )	
<p><b>آخرین بروزرسانی ها:</b></p> <p>۱۴۰۴/۰۵/۰۹ اضافه شدن سوالات فصل نهم</p> <p>۱۴۰۴/۰۲/۳۱ سوالات موجود آپدیت شد.</p>	

## فهرست مطالب

❖ فصل اول: سوالات حقوق ثبت تالیف ایران عرضه - صفحه ۴ (۵۰ سوال)

❖ فصل دوم: سوالات حقوق ثبت آزمون های ادوار گذشته - صفحه ۱۲

◀ بخش اول: سوالات آزمون سردفتری سال ۱۴۰۱ (۱۳۵ سوال)

◀ بخش دوم: سوالات آزمون وکالت قوه قضائیه شهریور ۱۴۰۲ (۱۰ سوال)

◀ بخش سوم: سوالات آزمون سردفتری اردیبهشت ۱۴۰۳ (۱۵ سوال)

◀ بخش چهارم: سوالات آزمون سردفتری شهریور ۱۴۰۳ (۱۵ سوال)

◀ بخش پنجم: سوالات آزمون وکالت قوه قضائیه آذر ۱۴۰۳ (۱۵ سوال)



در هر بخش، تنها ۲ سوال ابتدایی دارای پاسخنامه تشریحی می باشد. در صورت تمایل به دریافت سوالات بیشتر با جواب تشریحی می توانید این محصول را از سایت ایران عرضه خریداری نمایید.

خرید محصول

## ❖ فصل اول: سوالات حقوق ثبت تالیف ایران عرضه

۱- قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ که به وسیله «اظهارنامه» مالکان را به ثبت ملک دعوت می کند به چه قانونی معروف است؟

(۱) قانون ثبت عمومی (۲) قانون ثبت اجباری

(۳) قانون ثبت اختیاری (۴) ۱ و ۲

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۴ ➔ ثبت اجباری یا ثبت عمومی (به صورت همه گیر مثلاً مناطق معینی را یک دفعه به ثبت می رسانند) به موجب اظهارنامه: قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ هـ. ش تصویب و در اول فروردین سال ۱۳۱۱ به مرحله اجرا گذاشته شد و طی آن قانون ثبت املاک، اجباری اعلام گردید. طریقه قانون ۱۳۱۰ که به وسیله «اظهارنامه» مالکان را به ثبت ملک دعوت می کند در اصطلاح، «ثبت عمومی» [یا اجباری] نامیده می شود. آیین نامه این قانون در سال ۱۳۱۱ هـ. ش به تصویب رسید. آیین نامه اجرایی یاد شده تا سال ۱۳۱۷ هـ. ش معتبر بود و در سال ۱۳۱۷ هـ. ش آیین نامه دیگری (آیین نامه قانون ثبت املاک) به تصویب رسید. قانون ثبت اسناد و املاک (مصوب ۱۳۱۰ هـ. ش) و آیین نامه مربوط به آن (مصوب ۱۳۱۷ هـ. ش) با اصلاحات آن تا به امروز معتبر است.

۲- حقوق ثبت اسناد در زمره کدام حقوق معرفی می شود؟

(۱) حقوق عمومی (۲) حقوق خصوصی

(۳) حقوق بین الملل (۴) حقوق اداری

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۲ ➔ همانطور که گفتیم از ۱۳۱۱ به بعد در مناطق اعلام شده ثبت املاک جنبه اجباری پیدا کرد اما در ثبت اسناد، اصل بر اختیاری بودن تنظیم اسناد است؛ مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد (مثلاً قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۳) لذا حقوق ثبت اسناد از لحاظ توجه به خواست و اراده متعاملین و متقاضیان تنظیم و ثبت سند در قلمروی حقوق خصوصی تعریف خواهد شد.

۳- رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک چه کسی می باشد؟ (منبع ایران عرضه)

(۱) رئیس قوه مجریه (۲) وزیر اقتصاد و دارایی

(۳) رئیس قوه قضائیه (۴) معاون رئیس قوه قضائیه

۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور چند معاونت دارد؟

(۱) ۲ (۲) ۳ (۳) ۴ (۴) ۵

## ۵- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، مامورین ثبت شامل همه افراد زیر می شود به غیر از...

- (۱) مدیران ثبت
- (۲) معاون رئیس قوه قضائیه
- (۳) نمایندگان ثبت
- (۴) صاحبان دفاتر اسناد رسمی

## ۶- گزینه نادرست را بیابید.

(۱) اگر سردفتر با نادیده گرفتن قوانین، مبادرت به تنظیم اسناد مغایر با مقررات نماید خود راساً مسئولیت ابطال آن را به عهده دارد.

(۲) ثبت ملکی که در خمین واقع شده است توسط اداره ثبت اصفهان فاقد اثر قانونی است.

(۳) اقدامات صاحبان دفاتر اسناد رسمی خارج از حدود اختیارات آن ها اثر قانونی ندارد.

(۴) اقدام صاحبان دفاتر اسناد رسمی در خارج از حدود اختیاراتشان فقط اعتبار سند عادی را به اسناد تنظیمی می دهد.

## ۷- کدام گزینه از اعضای هیات نظارت برای حل اختلافات ثبتی نیست؟

- (۱) رئیس ثبت استان
- (۲) قائم مقام رئیس ثبت استان
- (۳) وزیر دارایی
- (۴) دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر استان

## ۸- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک جلسات هیات نظارت در کجا تشکیل شده و حداقل هر چند وقت یکبار برگزار میشود؟

(۱) حوزه ثبتی تعیین شده توسط قوه قضائیه ماهی یک بار

(۲) حوزه ثبتی تعیین شده توسط قوه قضائیه ماهی دوبار

(۳) ادارات کل ثبت استان- دوبار در هفته

(۴) ادارات کل ثبت استان- دوبار در ماه

## ۹- در حال حاضر انتخاب قضات عضو هیات نظارت و شورای عالی ثبت بر عهده کیست؟

- (۱) وزیر دادگستری
- (۲) رئیس قوه قضائیه
- (۳) رئیس اداره ثبت استان
- (۴) دبیر خانه شورای عالی قضایی

## ۱۰- اولین آیین نامه قانون ثبت املاک در چه سالی و مصوب چه کسی می باشد؟

- (۱) سال ۱۳۰۴- رئیس قوه قضائیه
- (۲) سال ۱۳۱۰- رئیس قوه قضائیه
- (۳) سال ۱۳۱۷- وزیر دادگستری
- (۴) سال ۱۳۰۵- وزیر دادگستری

## ۱۱- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، آگهی تحدید حدود برای چه کسانی منتشر می شود؟

- (۱) برای عموم افراد
- (۲) افرادی که در اطراف و مجاورت ملک مورد درخواست دارای ملک هستند
- (۳) افرادی که ثبت برای زمین ثبت شده ای دارند.
- (۴) برای بررسی هر نوع ادعایی در مورد املاک مجهول المالك.

۱۲- حداقل و حداکثر فاصله آگهی تحدیدی تا روزی که عملیات تحدید حدود انجام می شود چقدر است؟ (iranarze)

(۱) ۳۰ روز - ۶۰ روز

(۲) ۲۰ روز - ۶۰ روز

(۳) ۲۰ روز - ۹۰ روز

(۴) ۳۰ روز - ۹۰ روز

۱۳- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، در کدام مورد نیازی به انتشار آگهی تحدید نمی باشد؟

(۱) در مواردی که حدود مجاورین تحدید گردید و زمان اعتراض برای آن منقضی شده است.

(۲) زمانی که حدود مجاورین تحدید شده و اعتراض شده است اما تکلیف آن معین شده باشد.

(۳) در مواردی که اعیان مُسْتَحْدَثَه در عرصه متعلق به دیگری که سابقا به ثبت رسیده و با توافق مالک عرصه ایجاد شده است.

(۴) همه موارد

۱۴- در حالتی که درخواست کننده ثبت یا نماینده او در محل حاضر بوده ولی مجاورین حضور نداشته باشند، تحدید حدود چگونه صورت می گیرد؟

(۱) مامور ثبت آن را به تبعیت از حدود ملک مورد تقاضا تحدید حدود می نماید.

(۲) تحدید حدود به تبعیت از حدود مجاورین صورت می گیرد.

(۳) اگر وضعیت تحدید حدود می بود پس سابقا تعیین و تثبیت شده باشد باید حدود آن ها ملاک تعیین حدود قرارگیرد.

(۴) تحدید حدود صورت نمی گیرد وباردیگرمجاورین از طریق آگهی دعوت می شوند.

۱۵- طبق قانون ثبت اسناد و املاک، تحدید حدود املاکی که حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد چگونه انجام می شود؟

(۱) بنابر اظهارات مالک

(۲) با انتشار آگهی تحدیدی

(۳) بدون انتشار آگهی تحدیدی با تبعیت از حدود مجاورین

(۴) پس از ملی شدن مهلت سی روزه اعتراض از زمان نشر آگهی

۱۶- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، کدام یک از املاک زیر قابل ثبت نمی باشد؟

(۱) مراتع

(۲) جنگل ها

(۳) گورستان های عمومی

(۴) شوارع عام

۱۷- اگر ملک ثبت و برای آن سند مالکیت صادر شده باشد در هنگام تبدیل به مشترکات عمومی غیر قابل ثبت چگونه عمل می شود؟

(۱) در دفتر توضیع اظهار نامه ذکر می شود.

(۲) از ادامه عملیات ثبت مقدماتی به نام اشخاص حقوق خصوصی خودداری می شود.

(۳) می بایست مراتب در ستون دفتر املاک و سند مالکیت درج گردد.



۴) آگهی تهدید ها در عملیات مقدماتی ثبت و مراتب رسیدگی به اعتراض اشخاص ثالث صورت می گیرد.

#### ۱۸- کدام گزینه از انواع اعتراض در ثبت املاک نمی باشد؟

۱) اعتراض به اصل ملک

۲) اعتراض به تبدیل شدن ملک به مشترکات عمومی

۳) اعتراض به حدود ملک

۴) اعتراض به حقوق ارتفاقی

#### ۱۹- کدام یک از اشخاص ذیل حق اعتراض به املاک مندرج در آگهی های نوبتی را دارند؟

۱) کسانی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند.

۲) کسانی که بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است.

۳) متقاضی ثبتی که در حین تنظیم صورت جلسه تحدید حدود خود با نماینده اش حاضر نبوده و ملک طبق اظهارات مجاورین تحدید شده است.

۴) همه موارد

#### ۲۰- گزینه نادرست، طبق قانون ثبت اسناد و املاک کدام است؟

۱) در صورتی که محکمه قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل (پرونده) را برای مرجع صلاحیت دار بفرستد.

۲) رای استیناف، قابل تمییز (فرجام خواهی) است.

۳) اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت ۶۰ روز دعوای خود را تعقیب نکرد محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید.

۴) اولین وظیفه هر مرجع رسیدگی این است که در خصوص صلاحیت خود اظهار نظر کند

#### ۲۱- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، کدام گزینه اشتباه است؟

۱) عالی ترین مرجع ثبتی شورای عالی ثبت است.

۲) محل تشکیل شورای عالی ثبتی در مرکز هر استان است.

۳) شورای عالی ثبت هفته ای حداقل یک بار در محل سازمان ثبت تشکیل جلسه می دهد.

۴) شورای عالی دارای دو شعبه اسناد و املاک می باشد و هر شعبه متشکل از سه عضو است که دو عضو از قضات دیوان عالی کشور هستند.

#### ۲۲- طبق قانون ثبت اسناد و املاک، درخواست صدور رای وحدت رویه توسط چه کسی صورت می گیرد؟

۱) اشخاص

۲) فقط ذی نفع

۳) هیات نظارت

۴) فقط توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک

#### ۲۳- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، در کدام نوع معاملات حق انتفاعی از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می گردد؟

۱) رقبی

۲) عمری

۳) سکنی

۴) صلحی

۲۴- ..... عبارت است از حفظ و بقای مال و اجازه بهره برداری تبعی از منافع آن در جهت مورد نظر.

- (۱) وقف (۲) تسبیل (۳) حبس (۴) رقبی

۲۵- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، چه کسی در مورد ثلث مؤبد مکلف به درخواست ثبت است؟

- (۱) متولی (۲) متصدی حبس (۳) مالک (۴) وصی

۲۶- طبق قانون ثبت اسناد و املاک، در موقوفات عام المنفعه عنوان در خواست کننده ثبت موقوفه چیست؟

- (۱) متصدی (۲) متولی موقوفه (۳) مدعی تولیت (۴) ۱ و ۳

۲۷- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک تقاضای ثبت ... بر عهده مالیه محل می باشد. (منبع فروشگاه اینترنتی ایران عرضه)

- (۱) موقوفات عام (۲) املاک دولت

- (۳) املاک موسسات بلدی (۴) املاک محجورین

۲۸- گزینه نادرست را در مورد صلح محاباتی بیابید.

- (۱) صلح محاباتی صلح غیر معوض است.

- (۲) در صلح محاباتی برای مصالح حق نسخ تعیین شده است.

- (۳) در این معامله قصد حقیقی نقل و انتقال وجود دارد.

- (۴) صلح محاباتی برخلاف معاملات با حق استرداد مملک محسوب می گردد.

۲۹- مالکین املاک مجاور موظف هستند ظرف چه مدت اعتراض خود را در رابطه با حقوق ارتفاعی ملک مورد تحدید اعلام

نموده و گواهی داد خواهی را ارسال نماید.

- (۱) ۱۰ روز (۲) ۲۰ روز (۳) ۳۰ روز (۴) ۶۰ روز

۳۰- بر اساس ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، چنانچه وجه التزام صدی ۱۰ یا کمتر

باشد چگونه عمل خواهد شد؟

- (۱) به صورت اقساطی به طلبکار پرداخت می شود.

- (۲) تمامی آن به طلبکار پرداخت می شود.

- (۳) به وسیله اداره ثبت پرداخت می گردد.

- (۴) از محل خزانه دولت پرداخت می گردد

۳۱- مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، منظور از لازم الاجرا بودن سند رسمی چیست؟

- (۱) مفادّ این اسناد در دفترخانه اسناد رسمی، لازم الاجراست.

- (۲) مفادّ این اسناد بدون احتیاج به حکمی از محاکم دادگستری، لازم الاجراست.

- (۳) این اسناد بدون احتیاج به حضور مشاهدین با حکمی از محاکم دادگستری، لازم الاجراست.

- (۴) ۱ و ۳



**۳۲- در کدام یک از موارد زیر مستخدمین و اجزای ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر رسمی به جرم جاعل در اسناد رسمی محکوم نمی شود؟**

- (۱) سندی که اساساً مجهول بوده را تشخیص نداده و گواهی برابر اصل صادر نماید.
- (۲) سندی را به اسم کسانی که آن را معامله نکرده اند ثبت کند.
- (۳) تاریخ سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.
- (۴) اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

**۳۳- بر اساس قانون ثبت اسناد و املاک کدام گزینه صحیح نمی باشد؟**

- (۱) هر یک از مستخدمین اجزای اسناد و املاک عامداً تصدیقاتی را انجام دهد که مخالف واقع باشد به غیر از سر دفتران جاعل اسناد رسمی خواهد بود.
- (۲) هر یک از کارکنان ثبت که قبل از احراز هویت سندی را ثبت کند در حکم جاعل اسناد رسمی است.
- (۳) هر یک از اعضای ثبت اسناد و املاک سندی را که مفاد آن مخالفت صریح با قوانین موضوع مملکتی داشته ثبت کند از ۱ سال تا ۳ سال از خدمات دولتی منفصل خواهد شد.
- (۴) مجازات انفصال (تا ۳ سال از خدمات دولتی شامل سر دفتران نمی شود).

**۳۴- با توجه به ماده ۱۰۵ قانون ثبت صرف تقاضای ثبت ملکی که قبلاً به دیگری انتقال داده شده موجب تحقق کدام بزه می شود؟ - طراحی شده توسط ایران عرضه -**

- (۱) فروش مال غیر (۲) جعل (۳) کلاهبرداری (۴) هیچ نوع جرمی نیست

**۳۵- مجازات فعلی جرم خیانت یا تیانی متصرف برای ثبت ملک به نام دیگری چیست؟**

- (۱) ۶ ماه تا ۱ سال حبس
- (۲) ۱ سال تا ۲ سال حبس و جزای نقدی معادل دو برابر مال اخذ شده
- (۳) ۶ ماه تا ۳ سال و نیم حبس و جزای نقدی معادل مال اخذ شده
- (۴) جزای نقدی معادل ۲ برار ارزش ملک

**۳۶- براساس ماده ۱۱۰ اظهار نامه موضوع قانون ثبت توسط چه کسی و چه هنگام صادر می شود؟**

- (۱) توسط متقاضی ثبت- در شروع عملیات ثبت
- (۲) توسط مامور ثبت- پس از تنظیم صورت مجلس
- (۳) توسط متقاضی ثبت- پس از تنظیم صورت مجلس
- (۴) توسط مامور ثبت- هنگام دریافت درخواست متقاضی

۳۷- به موجب ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی حق را به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به چه مجازاتی محکوم می شود؟

(۱) ۱۰۰ ضربه شلاق (۲) حبس با اعمال شاقه از ۶ ماه تا ۲ سال

(۳) حبس با اعمال شاقه از ۳ سال تا ۱۰ سال (۴) جزای نقدی دو برابر ارزش معامله

۳۸- همه گزینه های زیر صحیح می باشد به غیر از....

(۱) در اموال غیر منقول زمانی جرم محقق می شود که هر دو معامله با سند رسمی باشد.

(۲) آنچه عنصر مادی جرم معامله معارض را واقع می سازد معامله دومی است که با معامله صحیح اولی معارض است.

(۳) در معامله معارض بردن مال و سود شرط است اما در جرم کلاهبرداری حتی اگر مالی یا سودی حاصل نشود صورت می گیرد.

(۴) مجازات ۳ تا ۱۰ سال زندان که هر دو معامله با سند رسمی انجام شده باشد صرفاً مربوط به معامل و نه متعامل و نه سر دفتر است.

۳۹- کدام یک، از انواع معاملات معارض می باشد؟

(۱) مورد معامله مال منقول باشد پیامد دوم باطل است.

(۲) معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی باشد.

(۳) مورد معامله مال غیر منقول باشد.

(۴) همه موارد

۴۰- گزینه نادرست را بیابید.

(۱) حق الثبت وجهی است که بابت ثبت ملک در دفتر املاک یا ثبت معاملات قراردادهای در دفاتر اسناد رسمی یا ثبت شرکت ها از متقاضی دریافت می گردد.

(۲) شهر داری ها از پرداخت حق الثبت املاک موضوع ماده ۱۱۹ قانون ثبت معاف می باشند.

(۳) ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) از پرداخت هر نوع مالیات و عوارض هزینه ثبتی از قبیل بقایای ثبتی، حق الثبت هزینه تفکیک املاک معاف هستند.

(۴) شهرداری ها از پرداخت حق الثبت نقل و انتقالات در دفتر اسناد رسمی که حق الثبت اسناد نامیده می شود معاف هستند

۴۱- ..... عبارت است از مال غیر منقولی که موصی آن را از محل ثلث ترکه برای صرف در مصارف خیر معین کند که منافع

آن علی الدوام و بدون تحدید به مدت معین باشد.

(۱) موقوفات خاصه (۲) ثلث باقی (۳) نذر (۴) املاک محبوس به نفع عمومی

۴۲- طبق آئین نامه قانون ثبت اسناد کدام یک، از پرداخت حق الثبت معاف است؟

- (۱) سازمان بنادر (۲) کاروانسرای عباسی (۳) املاک حبس (۴) ثلث

۴۳- حق ارتفاق حق عینی قائم به ملک است که اختصاص به ..... دارد.

- (۱) زمین (۲) مستغلات (۳) آپارتمان (۴) اموال موقوفی

۴۴- آگهی هایی که باید طبق ماده ۱۰ قانون ثبت در سی روز سه مرتبه منتشر شود انتشار آن در کدام روز نمی باشد؟

- (۱) اول ماه (۲) پانزده ماه (۳) بیستم هر ماه (۴) سی ام هر ماه

۴۵- کدام گزینه جز مطالب درج شده در صورت مجلس تحدید حدود نمی باشد؟

- (۱) تعیین روز و یا ماه در روزهایی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده.

- (۲) ذکر حقوقی که دیگران در ملک مورد تحدید در ملک دیگران دارند.

- (۳) شماره اظهار نامه توزیع شده با ذکر تاریخ.

- (۴) اشخاصی که اعتراض نموده اند.

۴۶- گزینه صحیح در مورد زمین بیاض چیست؟

- (۱) زمینی است که ملک باشد. (۲) زمینی است که مباح باشد.

- (۳) زمینی است که کشاورزی در آن باشد. (۴) زمین حاصلخیز مختص زراعت است.

۴۷- اگر دادخواست اعتراض ثبت ملک خارج از مهلت قانونی تقدیم گردد چگونه عمل می شود؟

- (۱) رئیس ثبت ذیل دادخواست نظر خود را اعلام می نماید.

- (۲) رئیس ثبت دادخواست را رد می کند.

- (۳) رئیس ثبت از رئیس دادگاه عمومی محل دعوت می نماید جهت بررسی موضوع در اداره ثبت حاضر و اعلام نظر می نماید.

- (۴) ۱ و ۳

۴۸- دادخواست هایی که از طرف اشخاص نسبت به مورد تقاضای دارایی تسلیم می شود به وسیله دفتر اداره کل ثبت به...

فرستاده می شود - ناشر ایران عرضه -

- (۱) دیوان عدالت اداری (۲) دیوان محاسبات اداری

- (۳) دیوان محاکمات دارایی (۴) وزارت اقتصاد و دارایی

۴۹- در موقع فسخ معاملات و ارسال لاشه سند باطل شده به اداره ثبت جزئیات در کدام قسمت قید می شود؟

- (۱) ملاحظات دفتر املاک (۲) دفتر املاک (۳) دفتر نقل و انتقالات (۴) دفتر اسناد رسمی

۵۰- طبق ماده ۹۴۶ از قانون مدنی بودجه در صورتی که زوج فرزندی نداشته باشد، چه میزان از عین اموال منقول را به ارث

می برد؟

- (۱) ثلث (۲) ربع (۳) یک هشتم (۴) ثمن

## ❖ فصل دوم: سوالات حقوق ثبت آزمون های ادوار گذشته

### ◀ بخش اول: سوالات آزمون سردفتری سال ۱۴۰۱

#### ◀ ادبیات فارسی

۱- معنی واژه‌های «مهیّب - طاعن - غزا» به ترتیب کدام است؟

(۱) سهمگین - ملامتگر - مبارز (۲) ترس آور - عیب جو - پیکار

(۳) خشمگین - فرمان بری - رزم (۴) عصبانی - فرمانبردار - نبرد

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۲ ➡ مهیب به معنی خوفناک و ترس آور میباشد، طاعن به معنی سرزنشگر و عیب جو و به معنی جنگ و نبرد و پیکار میباشد.

۲- معنی کدام واژه‌ها «نادرست» است؟ (ایران عرضه)

(۱) (قفا: پشت سر) - (منغص: تیره) (۲) (تعرض: تجاوز) - (طیره: خفت)

(۳) (مأمون: در امنیت) - (عقوبت: عذاب) (۴) (درج: یاقوت) - (حشم: سرور)

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۴ ➡ دُرَج = صندوقچه کوچک جواهر - حَشم = چاکران، نوکران

۳- در کدام گروه واژه، «غلط املایی» وجود دارد؟

(۱) تهیه استشهاد نامه - وجه التزام - مالیات مستقلات

(۲) توابع و لواحق - پرداخت بیعانه - حق توکیل غیر

(۳) انعقاد قرارداد - ترخیص کالا - گرفتن غرامت

(۴) تقلب و غش در معامله - ممنوع التصرف - صحت معامله

۴- در متن زیر، چند غلط املایی یافت می‌شود؟

«چنانچه بعد از انقضای مدت یا بعد از فسخ، مستأجر مورد اجاره را سالم تخلیه کرده، بخواهد تحویل موجر بدهد؛ لیکن

موجر از تحویل گرفتن آن خودداری ورزد، مستأجر حق دارد با ارائه مفاسد حساب‌های برق و آب و گاز منسوبه برای تخلیه و

تحویل مورد اجاره به موجر به دادگاه صالح رجوع نمایند.»

(۱) سه (۲) دو (۳) یک (۴) چهار

۵- انتساب کدام اثر به پدیدآورنده آن «نادرست» است؟

(۱) خانه‌ای برای شب: نادر ابراهیمی (۲) تنگسیر: صادق چوبک

(۳) تلخ و شیرین: علی اکبر دهخدا (۴) آخر شاهنامه: اخوان ثالث

۶- در بیت زیر کدام واژه ایهام تناسب دارد؟

« ز ابروی شوخ تو پیوسته همین دارم چشم که دل ریش مرا یک سر مو دارد گوش»

(۱) شوخ (۲) یک سر مو (۳) ریش (۴) پیوسته

۷- کدام مصراع، فاقد «مجاز» است؟

- (۱) خروشی برآمد ز دشت و ز شهر  
(۲) چه خیال‌ها گذر کرد و گذر نکرد خوابی  
(۳) به یاد روی شیرین بیت می‌گفت  
(۴) برآشفت ایران برخاست گرد

۸- مفهوم کدام مصراع، با سایر مصراع‌ها تفاوت دارد؟

- (۱) آن را که صبر نیست محبت نه کار اوست  
(۲) ما را نظر به قدرت پروردگار اوست  
(۳) یار من آن که لطف خداوند یار اوست  
(۴) عقل من آن ببرد که صورت نگار اوست

۹- مفهوم بیت زیر، کدام مورد را نفی می‌کند؟

- «ز یزدان دان نه از ارکان که کوتاه دیدگی باشد»  
(۱) گزینش آگاهانه دنیا به جای آخرت  
(۲) تبعیض میان عناصر هستی و نفی ارزش آنها  
(۳) بی تمیزی و گزینش فرع به جای اصل  
(۴) بی‌دقتی و بی‌توجه بودن به پدیده‌ها

۱۰- کدام بیت، با «دو صد گفته چون نیم کردار نیست»، تقابل مفهومی دارد؟

- (۱) سخن کان گذشت از زبان دو تن  
(۲) چو خواهی که گویی نفس بر نفس  
(۳) تأمل کنان در خطا و صواب  
(۴) به گفتار شیرین جهان دیده مرد  
(۱) پراکنده شد بر سرانجمن  
(۲) حلاوت نیایی و گفتار کس  
(۳) به از ژاژخایان حاضر جواب  
(۴) کند آنچه نتوان به شمشیر کرد

۱۱- مفهوم بیت زیر، کدام است؟

- «ز مال و جاه ندارد تمتعی هرگز»  
(۱) ستمگر محکوم به شکست است.  
(۲) کسی که بازوی ظلم و سر ستم دارد  
(۳) ظالم را فریاد رسی نیست.  
(۴) انسان ستمگر به سزای اعمالش می‌رسد.

۱۲- مفهوم کدام بیت، با سایر ابیات متفاوت است؟ (تنظیم توسط فروشگاه ایران عرضه)

- (۱) مکن تا توانی دل خلق ریش  
(۲) مینداز سنگ گران از برت  
(۳) نگه کن در همه روزی به فردات  
(۴) خبر ده به درویش سلطان‌پرست  
(۱) وگرنه می‌گنی می‌گنی بیخ خویش  
(۲) که چون بازگردد فتر بر سرت  
(۳) مکن بد تا نبینی بد مکافات  
(۴) که سلطان ز درویش مسکین‌تر است

۱۳- پیش از بیان تفصیلی مطلبی که به اجمال بدان اشاره شده است، کدام نشانه‌گذاری کاربرد دارد؟

- (۱) نقطه ویرگول (؛) (۲) ویرگول (،) (۳) دو نقطه (:) (۴) سه نقطه (...)

۱۴- کدام عبارت، بدون نشانه‌گذاری، دارای دو مفهوم است؟

۱) برو درس بخوان مثل پدرت بی سواد مباش.

۲) در زادبوم خویش غریب است و ناشناخت

۳) زندگی در اصل به معنای زیستن و حیات است.

۴) وی دانش آموز سال اول دبستان است.

۱۵- نقش واژه‌های مشخص شده در بیت زیر، به ترتیب کدام است؟

«ای عقل مرا کفایت از تو      جستن ز من و هدایت از تو»

۱) مقبول-مسند-متمم      ۲) مضاف‌الیه-نهاد-مسند

۳) مضاف‌الیه-مسند-نهاد      ۴) مفعول-نهاد-مسند

## عربی

۱۶- (یا أيها الذین آمنوا إذا تداینتم بدين إلى أجل مُسمًی فاکتبهو ولیکتب بینکم كاتبٌ بالعدل): ای کسانی که ایمان آورده‌اند!...

۱) اگر به یکدیگر قرضی با سررسیدی معین دادید بر شماست که آن را مکتوب کنید، و کاتبی عمل آن را بین شما بنویسد!

۲) اگر وامی به یکدیگر دادید که زمان معینی داشت آن را بنویسید، و نویسنده‌ای عادل از بین شما آن را بنویسد!

۳) هرگاه به یکدیگر قرضی مدّت دار دادید آن را مکتوب کنید، و کاتبی که عادل باشد آن را بنویسد!

۴) هرگاه وامی به یکدیگر دادید که سررسید معینی داشت آن را بنویسید، و باید نویسنده‌ای از روی عدالت آن را میان شما

بنویسد!

۷- «مسکین ابن آدم؛ مکتوم الأجل، مکنون العلل، محفوظ العمل؛ تُؤلمه البقه، و تقتله الشرقة و تُنتنه العرقه» :

۱) بی‌نواست آدمیزاده؛ اجل او پنهان است، بیماری‌هایش پوشیده است، اعمال او به ثبت رسیده؛ یک پشه او را به درد می‌آورد،

قطره‌ای آب در گلو او را می‌کشد یک عرق کردن او را بدبو می‌سازد!

۲) آدمیزاده بیچاره است؛ اجل او مخفی است، بیماریش پوشیده است، نامه‌ی اعمال او محفوظ است، پشه‌ای او را می‌گزد،

قطره‌ای آب در گلو او می‌جهد، عرق کردنی او را متعفن می‌کند!

۳) مسکین است فرزند آدم؛ مرگ او نهان است، مرض‌هایش پوشیده است، کردارهای او محفوظ است؛ پشه‌ها او را آزار

می‌دهند، جرعه‌ای آب او را می‌کشد، عرق بدن وی را بدبو می‌سازد!

۴) فرزند آدم مسکین است؛ سررسید مرگ او نامشخص است، معلولیت‌هایش ناپیدا است، نامه‌های اعمال او به ثبت رسیده

است، پشه‌ای او را آزار می‌دهد، جرعه‌ی آبی او را گلوگیر کند، عرق کردنی او را می‌گنداند!

۱۸- «حسام إذا ما قمتُ منتصراً به کفی العود منه البدء، لیس بمعضد!»:

۱) قسم به شمشیری بُرنده که اگر با آن جنگ را برای انتقام از دشمنان شروع کنم، ضربه‌ی اول آن مرا از وارد کردن ضربه‌ی دوم

مستغنی می‌سازد!

۲) شمشیری که اگر با آن بجنگم پیروز خواهم شد، و با زدن ضربه‌ی اوّل نیازی به برگشتن نیست، چه آن شمشیری بُرنده است!



۳) شمشیری که اگر منتقامانه با آن برخیزم، شروع کردن به آن بی‌نیاز می‌کند از بازگشتن و زدن ضربه دوم، که آن شمشیر کُند نیست!

۴) چه بسا مبارزی که با شمشیر خود پیروزمندانه می‌جنگد، و با اولین ضربه دشمن را از پای در می‌آورد بطوری که لازم نیست دیگر بار ضربه‌ای بر او وارد سازد!

۱۹- «إن اللغة الفارسية في صدر الإسلام ترجع أهميتها إلى أنها كانت وسيطاً مهماً في نقل كثير من آثار الهند و اليونان العلمية و فلسفتها إلى العربية»

۱) اهمیت زبان فارسی در دوره صدر اسلام به این برمی‌گردد که میانجی مهمی در انتقال بیشتر آثار علمی و فلسفی هند و یونان به عربی بوده است!

۲) همانا فارسی و اهمیتی که در دوره صدر اسلام داشت به این مربوط می‌شود که مهمترین واسطه بود برای نقل اکثر آثار علمی و فلسفه هندیان و یونانیها به زبان عربی!

۳) همانا زبان فارسی و اهمیت آن در صدر اسلام به این موضوع باز می‌گردد که مهمترین واسطه برای انتقال اکثر آثار علمی و فلسفی هندوان و یونانیان به زبان عربی بوده است!

۴) اهمیت زبان فارسی در صدر اسلام به این مربوط می‌شود که واسطه‌ای مهم بود در نقل بسیاری از آثار علمی و فلسفه هند و یونان به عربی!

۲۰- «بلغت التَّفَقُّه لِبَنَاءِ هَذَا الْجَامِعِ أَحَدُ عَشَرَ أَلْفَ دِينَارٍ وَ مِائَتِي أَلْفَ دِينَارٍ!» :

۱) مخارج ایجاد این جامع بر مبلغ یازده هزار هزار و بیست هزار دینار بالغ گشت!

۲) هزینه ساختن این مسجد جامع بالغ بر یازده میلیون و دویست هزار دینار شد!

۳) هزینه ساختمان این جامع از مبلغ یازده هزار هزار و دویست دینار افزون شد!

۴) مخارج بنای یک مسجد جامع بیش از یک میلیون و دویست هزار دینار گشت!

۲۱- «أُعْطِيَتْ الْقَوْسُ بَارِيهَا، وَ أُسْكِنَتْ الدَّارُ بَانِيَهَا!» . كُنَايَه عَنْ .... (iranarze.ir)

۱) ستر عیوب الناس! ۲) وضع الشيء في ما وُضع له!

۳) الأمور بعواقبها! ۴) وضع الشيء في غير ما وضع له!

۲۲- «هيئت مديره نماینده قانونی و تام‌الاختیار شرکت بوده و می‌تواند در کلیه امور مداخله و اقدام نماید»:

۱) يعتبر مجلس الإدارة الممثل الشرعي ذا مطلق الصلاحيات للشركة و يمكنه التدخل و التصرف في كافة الشؤون.

۲) مجلس الإدارة يكون ممثلاً قانونياً مع صلاحيات مطلقة في الشركة و يمكن له أن يتدخل و يتصرف في كل الأمور.

۳) إن الهيئة المديرية تكون الممثل القانوني الذي له مطلق الصلاحيات في الشركة و يستطيع التصرف التدخل في جميع الأمور.

۴) تعتبر الهيئة المديرية ممثلاً شرعياً و صاحب الصلاحيات المطلقة للشركة و تستطيع أن تدخل في جميع الشؤون.

عين المناسب للجواب عن التشكيل ( ۲۳ و ۲۴ )

۲۳- «ان استجاب لنا ربنا تبيض وجوهنا ولا تقسو قلوبنا». عين الخطأ:

- (۱) رَبَّنَا - وَجُوهُنَا - تَقْسُو - قُلُوبُ  
(۲) اِنْ - اسْتَجَاب - وَجُوهُنَا - تَقْسُو  
(۳) اِسْتَجَاب - رَبِنَا - تَبْيِضُ - وَجُوهُ  
(۴) لَنَا - رَبِنَا - تَبْيِضُ - قُلُوبُنَا

۲۴- عين الخطأ:

- (۱) و لن تكون كذلك إلا إذا جاء بيانها وفق مقتضيات العقل والمنطق!  
(۲) لأن المقصود من الالتزام بالتسبيب هو الإقناع، و هذا لن يتحقق؛  
(۳) تسبيب القاضي للحكم يجب أن يخاطب العقل والمنطق؛  
(۴) إلا إذا كانت الأسباب التي يسطرها القاضي بحكمه تؤدي إلى الإقناع؛

عين الخطأ عن الإعراب والتحليل الصرفي ( ۲۵ و ۲۶ ) :

۲۵- (من أهل الكتاب من إن تأمنه بقنطار يؤده إليك) :

- (۱) يؤدّ: فعل جواب لفعل الشرط «تأمن» و مجزوم بحذف حرف العله، م مصدره «تأديه»، و متعلّق للجار والمجرور «إليك»  
(۲) منّ : اسم غير متصرف من أدوات الشرط الجازمة / مبتدأ و مرفوع محلاً و خبره جمله «إن تأمنه...»  
(۳) بقنطار : الباء حرف جرّ للاستعلاء أى بمعنى «على قنطار»، والجار والمجرور متعلّقهما فعل «تأمن»  
(۴) تأمن : مضارع، صحيح و مهموز الفاء / فعل شرط و مجزوم و متعلق للجار والمجرور «بقنطار» و جواب الشرط: فعل «يؤدّ»

۲۶- « خليلي؛ ما أحرى بذى اللب أن يرى صبوراً! »

- (۱) ما : اسم غير متصرف للتعجب - نكره - مبنى على السكون / مبتدأ و مرفوع محلاً والجمله اسميه، و خبره جمله «أحرى» و الرابط ضمير «هو» المستتر  
(۲) أحرى : فعل جامد على وزن الماضي لإنشاء التعجب - معتل و ناقص (له إغلال القلب) / فعل و فاعله ضمير «هو» المستتر فيه وجوبا على خلاف الأصل  
(۳) يرى : مضارع - للغائب - مجرد ثلاثي - معتل و ناقص كذلك مهموز العين - مبنى للمجهول / فعل منصوب تقديرًا بحرف «أن» و مع نائب فاعله مصدر مؤول و متعجب منه  
(۴) ذى : من الأسماء الخمسه أو الستة - مفرد مذكر - نكره مخصّصه - معرب - منقوص / مجرور بالباء؛ بذى: جار ومجرور و متعلّقهما فعل «أحرى»

عين الصحيح للجواب عن الأسئلة التاليه ( ۲۷ - ۳۰ )

۲۷- عين الخطأ للفراغين: « ... يدعون كلّ الأصدقاء، و .... لم تدعوا أحداً »

- (۱) هنّ / أنتما (۲) هم / أنتما (۳) هنّ / أنتن (۴) هم / أنتم

۲۸- عين ما يدلّ على مهنة «زيد»:

(۱) زید بیع السمک (۲) زید بائع السمک (۳) زید بائع السمک (۴) زید باع السمک

۲۹- «ألا وإنّی قد دعوتکم إلى الحکمیه فی هذه المسأله!» عین الصحیح فی المبنی للمجهول:

(۱) ألا وإنّی قد دُعیتُ إلى... (۲) ألا وإنّکم قد دُعوتم إلى...

(۳) ألا وإنّکم قد دُعیتم إلى... (۴) ألا وإنّی قد دُعیت إلى...

۳۰- عین الخطأ فی الترجمة بالنسبه إلى قواعد الحال و النعت:

(۱) شاهدت خبراً فی الصحیفه الرسمیه: خبری که در روزنامه رسمی بود دیدم!

(۲) لا أشاهد خبراً فی الصحیفه الرسمیه: خبری که در روزنامه رسمی باشد نمی بینم!

(۳) لا أشاهد الخبر فی الصحیفه الرسمیه: خبر را که در روزنامه رسمی است نمی بینم!

(۴) شاهدت الخبر فی الصحیفه الرسمیه: خبری را در روزنامه رسمی دیدم!

## ◀ احکام شرعی

۳۱- به ترتیب، تجزی در اجتهاد و تبعیض در تقلید به کدام معناست؟ (iranarze)

(۱) در برخی ابواب دارای اجتهاد است. - از مجتهدی که دارای مقام مرجعیت است، تقلید کند.

(۲) بعد از فتوای احتیاط، به مرجع دیگر مراجعه کند. - در هر قسمت از مجتهد اعلم آن تقلید کند.

(۳) بعد از فتوای احتیاط، به مرجع دیگر مراجعه کند. - از مجتهدی که دارای مقام مرجعیت است، تقلید کند.

(۴) در برخی ابواب دارای اجتهاد است. - در هر قسمت از مجتهد اعلم آن تقلید کند.

۳۲- هرگاه مهمان یکی از وسایل میزبانیش را نجس کند، در کدام مورد لازم است به میزبان اطلاع دهد؟

(۱) لباس (۲) ظرف غذا (۳) سجاده نماز (۴) فرش

۳۳- کدام مورد، شرایطی از وضو که به کیفیت وضو مربوط است را بیان می کند؟

(۱) موالات - مباشرت (۲) مطلق بودن - مباشرت

(۳) مطلق بودن - مباح بودن (۴) موالات - مباح بودن

۳۴- در صورت نجس بودن یکی از اعضای بدن وظیفه فرد در زمان غسل کدام است؟

(۱) پاک بودن تمام اعضای بدن قبل از شروع غسل لازم است.

(۲) می تواند با یک، شستن هم عضو را شست و شو دهد و هم آن را آب بکشد.

(۳) اگر قسمتی را که می خواهد شست و شو بدهد نجس است قبلاً آن را آب بکشد.

(۴) نمی تواند هر عضو را قبل از غسل آن تطهیر کند.

۳۵- در کدام مورد، عدول از نیت در نماز واجب است؟

(۱) از نماز عصر به نماز ظهر، قبل از وقت مخصوص عصر وقتی متوجه شود نماز ظهر را نخوانده است.

(۲) از نماز واجب به نماز مستحب، در صورتی که نماز واجب درحین نماز او اقامه شده باشد.

۳) از نماز ادای واجب به نماز قضای واجب، در صورتی که زمان نماز ادا محدود نباشد.

۴) از نماز نافله در ظهر روز جمعه به نماز واجب، وقتی قرائت سوره جمعه را فراموش کرده است.

**۳۶- فرد مکلف برای نیت در روزه‌های مستحبی تا چه زمانی فرصت دارد؟**

۱) قبل از طلوع فجر ۲) قبل از مغرب ۳) قبل از طلوع آفتاب ۴) قبل از زوال

**۳۷- کدام یک در مسئله خمس، از موارد عدم انطباق مؤونه است و متعلق خمس قرار می‌گیرد؟**

۱) حقوق شرعی ۲) ابزار کار ۳) مال مخمس ۴) هزینه درآمد

**۳۸- معنای عمل محرم «تدلیس» چیست و معیار در تشخیص آن کدام است؟**

۱) پوشاندن عیب یا اظهار کمالی که فاقد است - رغبت

۲) کمفروشی بدون اینکه مشتری از آن مطلع باشد - عرف

۳) کمفروشی بدون اینکه مشتری از آن مطلع باشد - رغبت

۴) پوشاندن عیب یا اظهار کمالی که فاقد است - عرف

**۳۹- در رابطه با افرادی که از تخلفات قانونی مثل اختلاس و تقلب مطلع می‌شوند، کدام حکم زیر، صحیح است؟**

۱) توسل به راه‌های غیرقانونی، هر چند به منظور جلوگیری از فساد، جایز نیست.

۲) در صورت وجود حرمت شدید، نهی از منکر و در غیر آن، تجاهل کند.

۳) در هر شرایطی امر به معروف و نهی از منکر بر آنها واجب است.

۴) اطلاع دادن به مسئولین کافی است و نیازی به پیگیری برای حصول نتیجه نیست.

**۴۰- گذاشتن علامت ورود ممنوع در ابتدای کوچه‌ای که از طرف پلیس منعی برای آن نباشد، با کدام استدلال زیر، مصداق**

**کذب و حرام است؟ ایران عرضه**

۱) تعبیرات مبالغه آمیز، مشمول حرمت کذب است

۲) استعمالات لوازم، مشمول کذب نیست.

۳) قوام کذب، به قول و لفظ نیست.

۴) لوازم خبرهم، مانند خود خبر، موصوف به کذب است.

**۴۱- با توجه به اینکه فی الجمله، حرمت رشوه از واضحات دین اسلام می‌باشد، کدام مورد در باب رشوه جایز است؟**

۱) رشوه بر امری که مرتشی، موظف به انجام دادن آن کار است.

۲) راشی به فروشنده‌ای رشوه دهد تا او را به عنوان مشتری انتخاب کند.

۳) برای به تأخیر انداختن اجرای یک حکم با استفاده از یک مستمسک قانونی رشوه بدهد.

۴) برای فعالیت‌های قبل از صدور و انشای حکم رشوه بدهد.

**۴۲- در حرمت ربای معامله‌ای به ترتیب کدام شرط در مورد جنس وجود دارد و ملاک آن، کدام است؟**

- (۱) مرغوب و ارزشمند بودن - عرف شهر معامله
- (۲) مکمل و موزون بودن - اصل هر جنس
- (۳) مرغوب و ارزشمند بودن - اصل هر جنس
- (۴) مکمل و موزون بودن - عرف شهر معامله

**۴۳- اموالی که به کودکان نابالغ هدیه می‌دهند، در کدام صورت، شرعاً وارد ملک آنان شده و کدام مورد از تصرفات در اموال صغیر، حرام است؟**

- (۱) هدیه به دست کسی که حق حضانت دارد، رسیده باشد - مصرف ارثیه او در هزینه مجلس ترحیم پدرش
- (۲) ولی یا قیم شرعی او، هدیه را برای او قبول کند - تجارت با اموال کودک صغیر در زمان حضانت او
- (۳) ولی یا قیم شرعی او، هدیه را برای او قبول کند - مصرف ارثیه او در هزینه مجلس ترحیم پدرش
- (۴) هدیه به دست کسی که حق حضانت دارد، رسیده باشد - تجارت با اموال کودک صغیر در زمان حضانت او

**۴۴- قوام نجش در معاملات چیست و کدام مورد، مثالی برای آن بیان کرده است؟**

- (۱) خداع و تغیر - بالا بردن قیمت کالا از طرف کسی که قصد خرید ندارد، برای اینکه دیگری تحریک شود آگاه است و با وجود اینکه ماهیت شیء را تغییر به قیمت بالاتر بخرد.
- (۲) کذب و عیب - معامله بر جنسی که بایع به عیب آن مبیع آگاه است و با وجود اینکه ماهیت شیء را تغییر نداده، در خود مبیع مؤثر است.
- (۳) خداع و تغیر - معامله بر جنسی که بایع به عیب آن مبیع آگاه است و با وجود اینکه ماهیت شیء را تغییر نداده، در خود مبیع مؤثر است.
- (۴) کذب و عیب - بالا بردن قیمت کالا از طرف کسی که قصد خرید ندارد، برای اینکه دیگری تحریک شود به قیمت بالاتر بخرد.

**۴۵- کدام یک از انواع خیارات، می‌تواند در عقد اجاره وجود داشته باشد؟**

- (۱) تأخیر - شرکت (۲) تأخیر - مجلس (۳) عیب - مجلس (۴) عیب - شرکت

## اطلاعات عمومی

**۴۶- غار کرفتو که محل زندگی سلوکیان بوده و روی کتیبه‌ای در ورودی غار نوشته شده «اینجا محل زندگی هراکلس است.»**

**از جاذبه‌های طبیعی گردشگری کدام استان است؟**

- (۱) زنجان (۲) کردستان (۳) زاهدان (۴) همدان

**۴۷- با تصویب کدام قانون، تأسیس کانون سردفتران برای اولین بار پیش‌بینی شده بود؟**

- (۱) تأسیس و فعالیت سازمان‌های غیر دولتی ۱۳۸۴

- (۲) ثبت احوال ۱۳۵۵

(۳) دفاتر اسناد رسمی ۱۳۱۶

(۴) ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰

۴۸- کتاب «ایران بین دو انقلاب» اثر کدام نویسنده زیر است؟

(۱) پروانه آبراهامیان (۲) محمود دولت آبادی (۳) احسان طبری (۴) رضا علی قلی

۴۹- نخستین قانون اساسی ایران توسط چه کسی به امضا رسید؟

(۱) مظفرالدین شاه (۲) فتحعلی شاه (۳) نادرشاه (۴) ناصرالدین شاه

۵۰- اولین دبیر کل آفریقایی و عرب سازمان ملل متحد که بود؟

(۱) تریگوو لی (۲) پطرس غالی (۳) کوفی عنان (۴) او تانت

قانون اساسی مشروطه در ۸ دی ۱۲۸۵ خورشیدی نخستین قانون اساسی ایران بود که به امضای مظفرالدین شاه رسید.

۵۱- دریای سفید، به طور کامل در حاکمیت کدام کشور قرار دارد؟

(۱) انگلیس (۲) نروژ (۳) ترکیه (۴) روسیه

۵۲- با امضای کدام موافقت نامه، جنگ بوسنی و هرزگوین پایان یافت؟ {ایران عرضه}

(۱) واشنگتن (۲) پاریس (۳) دیتون (۴) ورسای

۵۳- «ام ابیها»، لقب کدام بانوی اسلام است؟

(۱) آمنه (س) (۲) حضرت خدیجه (س) (۳) سمیه (۴) حضرت زهرا (س)

۵۴- از نظر امام خمینی (ره)، وحدت واقعی نشانه کدام مورد زیر است؟

(۱) عدل و عدالت اسلامی (۲) نفوذ دین در مردم

(۳) صداقت اسلامی (۴) استقرار دین در جامعه

۵۵- کدام مورد، از اعضای شورای بازنگری قانون اساسی نیست؟

(۱) فرمانده ستاد کل نیروهای مسلح (۲) سه نفر از قوه قضائیه

(۳) سه نفر از دانشگاهیان (۴) ده نفر به انتخاب مقام رهبری

۵۶- در اوایل جنگ تحمیلی، خبر محاصره و خطر اشغال کدام شهر زیر، باعث شد تا امام خمینی (ره) فرمانی مبنی بر مهلت

یک روزه برای آزادسازی آن را صادر کند؟

(۱) بستان (۲) دزفول (۳) سوسنگرد (۴) آبادان

۵۷- تابلوی معروف «تخت جمشید» که به همراه تابلوی دیگر از همین نقاش، برنده مدال طلای نمایشگاه بین المللی بروکسل

شد، اثر کیست؟

(۱) بهزاد (۲) مصورالملکی (۳) کمال الملک (۴) آشتیانی

۵۸- به کدام جهت از ساختمان به اصطلاح «نثار» می گویند؟



(۱) شمال (۲) رو به آفتاب (۳) غرب (۴) رو به قبله

۵۹- کدام مورد از مصادیق بارز جرایم یقه سفیدها محسوب می‌شود؟

(۱) قتل غیر مستقیم (۲) خیانت در امانت (۳) سرقت هویت (۴) صدور چک بلا محل

۶۰- ارائه طرح قانونی در مجلس شورای اسلامی، باید به پیشنهاد حداقل چند نماینده باشد؟

(۱) ۱۵ (۲) ۶ (۳) ۳/۴ نمایندگان (۴) ۱۸

## حقوق ثبت (شامل آیین نامه‌ها قانون حدنگار و کاداستر و مجموعه بخشنامه‌های

### ثبتي)

۶۱- در صورتی که یکی از وراث متوفی صغیر باشد و قبل از صدور گواهی حصر وراثت، برای دریافت درآمد یا پرداخت دیون یا

هزینه‌های ضروری، اقدام فوری لازم باشد، تنظیم سند موکول به موافقت کدام مرجع است؟

(۱) رئیس دادگستری محل (۲) دادستان محل یا دادستان مرکز استان

(۳) رئیس کل دادگستری استان مربوط (۴) شورای حل اختلاف شهرستان مربوط

۶۲- نسبت به ملکی، سند مالکیت معارض مقدم‌الصدور صادر شده است. برای تنظیم سند انتقال چنین ملکی، سردفتر اسناد

رسمی چه مواردی را باید رعایت کند؟ (متعلق به سایت ایران عرضه)

(۱) تنظیم سند انتقال، موکول به موافقت رسمی دارنده سند مالکیت مؤخرالصدور است.

(۲) قبل از تعیین تکلیف نهایی از طریق مراجع قضائی، مجاز به تنظیم سند نیست.

(۳) قبل از صدور رأی شورای عالی ثبت، مجاز به تنظیم هیچگونه سندی نیست.

(۴) مجاز به تنظیم سند انتقال است و در نهایت، باید مراتب صدور سند مالکیت معارض را در سند تنظیمی قید کند.

۶۳- با توجه به مقررات تملک آپارتمان‌ها، سهم هر یک از مالکین واحدها از قسمت‌های مشاعی، به چه نسبت است؟

(۱) براساس ارزش روز مساحت‌های اختصاصی آن واحد تعیین می‌شود.

(۲) سهم هر آپارتمان از مشاعات، به نسبت مساحت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان خریداری شده است.

(۳) منحصرأً به نسبت مساحت آپارتمان خریداری شده است، هرچند در سند انتقال قید نشده باشد.

(۴) مطابق مصوبات هیئت مدیره ساختمان است.

۶۴- شخصی قبل از سال ۱۳۴۶ فوت کرده است. وراث وی قصد انتقال مال غیر منقول مورث خود را دارند. کدام مورد در

خصوص اخذ گواهی مالیات بر ارث، صحیح است؟

(۱) سردفتر اسناد رسمی موظف است قبل از تنظیم سند، مراتب را از اداره کل ثبت استان مربوط کسب تکلیف کند.

(۲) مطابق مقررات قانون مالیات‌های مستقیم، اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث الزامی است.

(۳) نیاز به اخذ گواهی واریز مالیات بر ارث نیست.

۴) چنانچه حوزه مالیاتی مربوط گواهی کند که نیاز به پرداخت مالیات بر ارث نیست، ثبت سند بلامانع است.

#### ۶۵- هنگام ثبت اقرار نامه زوجیت در دفاتر اسناد رسمی، رعایت چه مواردی ضروری است؟

۱) اصولاً سردفتر اسناد رسمی، حق تنظیم این گونه اسناد را ندارد.

۲) در هر سنی، با موافقت ولی زوجه، امکان تنظیم اقرارنامه زوجیت وجود دارد.

۳) سن زوج کمتر از بیست سال و زوجه کمتر از هجده سال نباشد و احراز اینکه در قید زوجیت دیگری نباشند.

۴) زوجین به سن بلوغ شرعی رسیده باشند.

#### ۶۶- چنانچه حق کسب و پیشه و تجارت محل کار، قهراً به ورثه منتقل شود و بعضی از ورثه، قصد انتقال حق مزبور را به یک

یا چند نفر از ورثه داشته باشند، تکلیف سردفتر اسناد رسمی در رعایت حق ماجر، چگونه است؟

۱) نیاز به موافقت ماجر نیست.

۲) چنانچه ماجر بیش از یک نفر باشد، موافقت آنان الزامی است.

۳) چنانچه متصالح بیش از یک نفر باشد نیاز به موافقت ماجر است.

۴) موافقت ماجر الزامی است.

#### ۶۷- اگر ملکی بین دو نفر، مشاع و مشترک باشد و یکی از شرکا، قصد فروش رسمی قدر السهم مالکیت خود را به غیر داشته

باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی در خصوص رعایت حق اخذ به شفعه چیست؟

۱) حضور شریک ملک و موافقت او الزامی است.

۲) اصولاً در این گونه موارد، حق شفعه وجود ندارد.

۳) موافقت عادی شریک ملک برای انتقال کافی است.

۴) نیاز به کسب موافقت شریک دیگر نیست.

#### ۶۸- چنانچه در مبیعه نامه تنظیمی بین فروشنده و خریدار، روز مراجعه به دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند انتقال

مصادف با روز تعطیل باشد، تکلیف سردفتر اسناد رسمی برای ثبت حضور هر یک از طرفین جهت انجام معامله چیست؟

۱) تکلیفی در این مورد ندارد.

۲) آخرین روز قبل از تعطیل

۳) اولین روز بعد از تعطیل

۴) موکول به کسب اجازه از اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوط است.

#### ۶۹- چنانچه در عملیات تفکیکی، اشتباهی رخ داده باشد و این اشتباه، منتج به انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک یا دفتر

الکترونیک شده باشد، رفع اشکال و اشتباه در صلاحیت کدام یک از موارد زیر است؟

۱) شورای عالی ثبت

۲) هیئت نظارت ثبت استان مربوط

۳) دیوان عدالت اداری

۴) مراجع ذیصلاح قضائی

۷۰- در انتشار کدام یک از آگهی‌های ثبتی زیر، تقاضاکنندگان و مجاورین احضار می‌شوند؟

- (۱) نوبتی (۲) فقدان سند مالکیت (۳) مزایده اموال غیر منقول (۴) تحدید حدود

۷۱- اعضای هیئت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی نسبت به املاک واقع در محدوده قانونی شهرها، چه اشخاصی هستند؟

- (۱) یک قاضی منتخب رئیس قوه قضائیه - رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی - رئیس اداره راه و شهرسازی یا قائم مقام وی  
(۲) یک قاضی منتخب رئیس قوه قضائیه - رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی - رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام وی  
(۳) دو نفر قاضی منتخب رئیس قوه قضائیه-رئیس اداره ثبت محل یا قائم مقام وی  
(۴) یک نفر قاضی منتخب رئیس قوه قضائیه - رئیس اداره ثبت محل یا قائم مقام وی - یک نفر کارشناس ارشد ثبت منتخب مدیرکل ثبت استان

۷۲- ملک مجهول المالك از نظر مقررات ثبت چه ملکی است و سردفتر اسناد رسمی مجاز به تنظیم و ثبت سند انتقال این گونه املاک می‌باشد یا خیر؟ (تهیه شده توسط ایران عرضه)

- (۱) اظهارنامه ثبتی آن، در موعد مقرر برگشت نشده است- خیر، نسبت به آن نمی‌توان سند رسمی تنظیم کرد.  
(۲) بااذن حاکم یا مأذون از قبل او به مصرف فقرا می‌رسد- بلی، تنظیم سند رسمی نسبت به آن بلااشکال است  
(۳) نسبت به اصل و حدود آن در موعد مقرر قانونی اعتراض شده است - خیر، تنظیم سند رسمی نسبت به آن مقدور نیست.  
(۴) اولین آگهی نوبتی آن منتشر شده است. - خیر، انجام معامله نسبت به آن مقدور نیست.  
۷۳- در خصوص ملکی، اداره ثبت اسناد و املاک، آگهی فقدان سند مالکیت منتشر کرده است. اگر شخصی نسبت به آگهی مزبور معترض باشد به ترتیب، ظرف چه مدت پس از انتشار آگهی و با ارائه چه مستنداتی می‌تواند مانع صدور سند مالکیت المثنی شود؟

- (۱) بیست روز - تسلیم اعتراض کتبی (۲) یک ماه - اصل سند مالکیت یا سند معامله  
(۳) ده روز - اصل سند مالکیت یا سند معامله (۴) پانزده روز - تسلیم اعتراض کتبی  
۷۴- در مواردی که سند مالکیت موجود، با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار (کاداستر) مغایرت داشته باشد و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق مجاورین وارد نکند، تعیین تکلیف با کدام مرجع است؟

- (۱) شورای عالی ثبت در قسمت املاک (۲) مدیرکل ثبت استان  
(۳) رئیس واحد ثبتی (۴) هیئت نظارت ثبت استان  
۷۵- در اجرای قانون حدنگار (کاداستر)، هرگاه بین مالکین مجاور در مورد مساحت و حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار، موکول به کدام مورد است؟

- (۱) صدور رأی قطعی از دیوان عدالت اداری (۲) وصول حکم قطعی مرجع صالح  
(۳) صدور رأی هیئت نظارت (۴) صدور رأی شورای عالی ثبت در قسمت املاک

## حقوق مدنی (به جز مباحث نکاح و طلاق)

۷۶- آیا طرفین قرارداد می‌توانند با توافق یکدیگر عقد را ابطال کنند به گونه‌ای که عقد کان لم یکن شود؟

(۱) مطلقاً نمی‌توانند. (۲) فقط در عقود آنی می‌توانند.

(۳) فقط در عقود مستمر می‌توانند. (۴) فقط در عقود مستمر می‌توانند.

۷۷- مورد عقد پس از فسخ قرارداد و پیش از اینکه به مالک پیش از عقد برگردانده شود، بدون تعدی و تفریط گیرنده تلف

می‌شود. آیا می‌توان گیرنده را مسئول دانست؟

(۱) مسئول است. (۲) مسئول است اگر فسخ‌کننده عقد باشد.

(۳) مسئول است اگر عقد فسخ شده امانی نباشد. (۴) مسئول نیست.

۷۸- در کدام مورد، وقف باطل است؟

(۱) وقفی که در آن شرط به سود واقف بر عهده موقوف علیهم شده باشد.

(۲) وقفی که در آن واقف خود را جزو موقوف علیهم نماید.

(۳) وقف بر غیر محصور که واقف از مصداق‌های آن باشد.

(۴) وقف بر مصالح عامه که خود واقف نیز مصداق موقوف علیهم واقع شود.

۷۹- در کدام مورد، جعاله باطل است؟

(۱) مبهم بودن اجرت (۲) عدم تعیین عامل

(۳) نامعلوم بودن کیفیات عمل (۴) مردد بودن عمل

۸۰- در کدام مورد، مضاربه باطل است؟

(۱) اگر شرط شود که مضارب ضامن سرمایه باشد.

(۲) اگر در مضاربه برای تجارت مدت تعیین نشده باشد.

(۳) اگر قرار گذاشته شود که تمام منافع مال مالک باشد.

(۴) در صورتی که مضاربه، مطلق باشد.

۸۱- بعد از انعقاد عقد مساقات معلوم می‌شود که عقد به جهتی باطل بوده است. ثمره به چه کسی تعلق دارد؟

(۱) عامل

(۲) مالک و عامل به طور مساوی

(۳) عامل، اگر بطلان مساقات بعد از ظهور ثمره معلوم شود و مالک، اگر بطلان مساقات قبل از ظهور ثمره معلوم شود.

(۴) مالک

۸۲- بعد از اجاره یک واحد آپارتمان معلوم می‌شود که عین مستأجره در حین اجاره، دارای عیبی بوده که موجب صعوبت در

انتفاع از آن است. اجاره مزبور چه حکمی دارد؟ (ایران عرضه)

(۱) صحیح است، ولی مستأجر فقط میتواند ارش بگیرد.

(۲) صحیح است، ولی مستأجر فقط میتواند اجاره را فسخ کند.

(۳) صحیح است، ولی مستأجر میتواند اجاره را فسخ کند یا ارش بگیرد.

(۴) اجاره اساساً باطل است.

**۸۳- ضمن قراردادی، یکی از طرفین تعهدی به سود ثالث کرده است. آیا ثالث میتواند برای اجرای تعهد، به طور مستقیم به متعهد مراجعه کند؟**

(۱) خیر

(۲) بلی، هرچند ثالث صرفاً قابلیت انتفاع از شرایط قرارداد را داشته باشد

(۳) بلی، مشروط به اینکه دو طرف عقد، قصد ایجاد تعهد به سود او را کرده باشند.

(۴) بلی

**۸۴- در خصوص اجاره به شرط تملیک، کدام مورد صحیح است؟**

(۱) عقدی غیرمعین است و از نظر تحلیلی بیع است.

(۲) عقدی معین است و از نظر تحلیلی، اجاره است همراه با وعده بیع

(۳) عقدی غیرمعین است و از نظر تحلیلی، اجاره است همراه با وعده بیع.

(۴) عقدی معین است و از نظر تحلیلی بیع است.

**۸۵- «الف»، دو دین به «ب» مدیون است. «ج» از یکی از دو دین، به صورت مردّد ضمانت می‌کند. ضمانت مزبور چه حکمی دارد؟**

(۱) صحیح است و اختیار تعیین آن، با ضامن است.

(۲) صحیح است و اختیار تعیین آن، با مضمون له است.

(۳) صحیح است و اختیار تعیین آن، با مضمون عنه است.

(۴) فقط میتواند قرارداد را فسخ کند.

**۸۶- علی یک تخته قالی ابریشم را به حسین، در ازای دو تابلوفرش به صورت عین معین می‌فروشد. چنانچه بعد از تحویل قالی و پیش از تسلیم دو تابلوفرش، حسین مفلس شود. علی چه اقدامی میتواند انجام دهد؟**

(۱) فقط میتواند دو تابلوفرش را از حسین مطالبه کند

(۲) حق فسخ قرارداد را ندارد و داخل در بستانکاران حسین میشود

(۳) بین فسخ قرارداد و داخل شدن در بستانکاران حسین، مخیر است

(۴) فقط میتواند قرارداد را فسخ کند

۸۷- هرگاه ثابت شود که مالک در هنگام انشای عقد رقبی گمان می‌کرده که رقبی صرفاً موجب اباحه انتفاع برای منتفع است

نه حق انتفاع، عقد مزبور چه حکمی دارد؟

(۱) غیر نافذ است (۲) غیر قابل فسخ است (۳) قابل فسخ است. (۴) باطل است.

۸۸- در خصوص رهن، کدام مورد صحیح است؟

(۱) تبدیل رهن به مال دیگر، هر چند به تراضی، جایز نیست.

(۲) وثیقه دادن برای دین آینده، ممکن نیست

(۳) رهن در برابر اعیان صحیح نیست.

(۴) اگر مرتهن، مدیون را فقط نسبت به بخشی از دین ابراء کند، این اقدام وثیقه را آزاد می‌کند.

۸۹- از عقود زیر، کدام یک نسبت به یک طرف، جایز و نسبت به طرف دیگر، لازم است؟

(۱) کفالت (۲) مضاربه (۳) مزارعه (۴) جعاله

۹۰- کدام عقد، محکوم به بطلان است؟

(۱) یکی از طرفین، نسبت به جهت معامله دچار اشتباه شود.

(۲) یکی از طرفین، نسبت به یکی از آثار ذات عقد جاهل باشد.

(۳) یکی از طرفین، نسبت به جهت معامله دچار اشتباه شود.

(۴) یکی از طرفین، نسبت به یکی از آثار عقد جاهل باشد.

## ◀ حقوق جزا (جزای عمومی و اختصاصی)

۹۱- «الف»، مرتکب شروع به جرمی با مجازات یک میلیارد ریال جزای نقدی می‌شود. مجازات وی کدام است؟

(۱) مجازاتی ندارد (۲) جزای نقدی یک تا دو درجه پایین‌تر

(۳) مجازات تعزیری یک تا دو درجه پایین‌تر (۴) جزای نقدی یک درجه پایین‌تر

۹۲- کدام مورد صحیح است؟ (تنظیم توسط فروشگاه ایران عرضه)

(۱) معاونت در جرایم درجه ۸، مجازات جایگزین حبس دارد.

(۲) معاونت در شروع به جرم محقق نمی‌شود.

(۳) شروع به معاونت، قابل مجازات نیست.

(۴) در جرایم علیه امنیت ملی، وحدت قصد در معاونت شرط نیست.

۹۳- «الف»، تبعه ایران در آلمان، علیه یک فرانسوی مرتکب جرم سرقت می‌شود. محاکم ایران با توجه به کدام نوع صلاحیت،

می‌توانند او را محاکمه کنند؟

(۱) جهانی (۲) شخصی منفعل

(۳) محاکم ایران، صالح به رسیدگی نیستند (۴) شخصی فعال



۹۴- «الف»، ۱۴ ساله، مرتکب جرم سرقت تعزیری با مجازات ۳ ماه تا یک سال حبس و ۷۴ ضربه شلاق می‌شود. چه اقدامی

نسبت به وی می‌تواند اعمال شود؟

(۱) نگهداری در کانون اصلاح و تربیت (۲) اخذ تعهد کتبی به عدم تکرار جرم

(۳) جزای نقدی هم‌درجه جرم ارتكابی (۴) خدمات عمومی رایگان

۹۵- «الف»، مرتکب جرمی با مجازات شش ماه تا دو سال حبس می‌شود. دادگاه در مقام تخفیف، مایل است مجازات حبس

را دو درجه تخفیف دهد. در این صورت، چه مجازاتی برای وی تعیین می‌شود؟

(۱) شلاق یا جزای نقدی درجه ۸ (۲) حبس درجه ۸

(۳) این مجازات قابل تخفیف نیست (۴) مجازات جایگزین حبس

۹۶- کدام مورد به صورت غیابی قابل صدور نیست؟

(۱) حکم به محکومیت در جرایم قابل گذشت. (۲) حکم به برائت در جرایم غیر قابل گذشت.

(۳) قرار تعویق صدور حکم. (۴) حکم به محکومیت در جرایم تعزیری درجه ۶ و بالاتر.

۹۷- تعلیق اجرای مجازات در کدام جرایم زیر، مطلقاً ممنوع است؟

(۱) قاچاق عمده مواد مخدر (۲) جرایم علیه امنیت داخلی و خارجی کشور

(۳) کلاهبرداری و جرایم در حکم کلاهبرداری (۴) جرایم علیه عفت عمومی

۹۸- در تعدد جرم، در صورت وجود جهات تخفیف، حکم قضیه چیست؟

(۱) مجازات تا نصف حداقل، قابل تخفیف است.

(۲) مجازات تا میانگین حداقل و حداکثر، تخفیف داده می‌شود.

(۳) طبق قواعد کلی تخفیف در قانون مجازات اسلامی قابل تخفیف است.

(۴) در تعدد جرم، مجازات قابل تخفیف نیست.

۹۹- کدام مورد، از مصادیق تقصیر در قانون مجازات اسلامی محسوب نمی‌شود؟

(۱) عدم رعایت نظامات دولتی (۲) قصد تبعی

(۳) مسامحه (۴) عدم مهارت

۱۰۰- چهل به نوع یا میزان مجازات، چه حکمی دارد؟

(۱) تنها در جرایم شرعی، مانع مجازات نیست.

(۲) تنها در جرایم شرعی و تعزیری درجه ۵ و بالاتر، مانع مجازات نیست.

(۳) تنها در صورتی که تقصیری باشد و مجازات شرعی باشد، مانع مجازات است.

(۴) مانع مجازات نیست.

۱۰۱- «الف» از روگرفت از تمامی فایل عکس‌های «ب»، عکس‌های موجود در رایانه او را حذف می‌کند. «ب» با انجام برنامه ریکآوری (بازگشت) تمامی عکس‌ها را مجدداً می‌تواند به سامانه بازگرداند. «الف»، مرتکب چه جرمی (جرایمی) شده است؟

(۱) سرقت و تخریب داده (۲) سرقت و جاسوسی رایانه‌ای

(۳) دسترسی غیر مجاز و جاسوسی رایانه‌ای (۴) تنها سرقت داده

۱۰۲- مسئول دفتر اسناد رسمی، سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند، ثبت می‌کند وی تحت چه عنوانی قابل تعقیب است؟

(۱) تخریب کننده اسناد رسمی (۲) کلاهبردار

(۳) مختلس (۴) جاعل در اسناد رسمی

۱۰۳- «الف»، ملکی را به «ب» منتقل کرده است و با علم به این انتقال، تقاضای ثبت ملک را می‌کند. وی تحت چه عنوانی، قابل تعقیب است؟

(۱) جاعل (۲) کلاهبردار (۳) خائن در امانت (۴) مختلس

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۲ ➡ موضوع این سوال در کلاس حقوق جزا به شیوه‌ی مفهومی رمزنگاری استاد قاضی‌زاده تدریس شده است و در مبحث جرم و جرایم در حکم کلاهبرداری به صراحت این موضوع بیان شده است. (ماده ۱۰۹ قانون ثبت)

۱۰۴- «الف» به عنوان اجاره نسبت به ملکی، امین محسوب می‌شود و لیکن به عنوان مالک، تقاضای ثبت آن را می‌کند. وی به مجازات چه شخصی محکوم می‌شود؟

(۱) کلاهبردار (۲) جاعل (۳) مختلس (۴) خائن در امانت

۱۰۵- یکی از مستخدمین ثبت اسناد و املاک، قسمتی از دفتر ثبت را معدوم می‌کند. وی تحت کدام عنوان، قابل تعقیب است؟

(۱) کلاهبردار (۲) تخریب کننده اسناد رسمی

(۳) جاعل در اسناد رسمی (۴) مختلس

## ➤ حقوق تجارت

۱۰۶- در خصوص سهام شرکت‌های سهامی خاص، کدام مورد صحیح است؟

(۱) مبلغ اسمی هر سهم، نباید از ده هزار ریال بیشتر باشد.

(۲) هر سهم لزوماً یک رأی دارد و اساسنامه شرکت نمی‌تواند خلاف آن را مقرر کند.

(۳) در صورتی که تمامی مبلغ اسمی هر سهم پرداخت نشده باشد. صدور ورقه سهام ممنوع است.

(۴) مبلغ اسمی سهام همه شرکا باید متساوی باشد.

۱۰۷- در صورتی که دارنده برات نکول شده، ظرف مهلت قانونی اعتراض نکول نکند، ضمانت اجرای قانونی آن چیست؟

۱) فقط حق رجوع به ظهرنویسان را از دست می‌دهد

۲) حق رجوع به برات‌دهنده و ظهرنویس‌ها را از دست می‌دهد

۳) حق الزام برات‌دهنده به دادن ضامن یا تأدیه پیش از موعد مبلغ برات را از دست می‌دهد

۴) فقط حق رجوع به برات‌دهنده را از دست می‌دهد

۱۰۸- در پایان سال مالی معلوم می‌شود شرکت تضامنی، ضرر قابل توجهی در آن سال داشته است. حکم قضیه کدام است؟

۱) سرمایه شرکت، باید به میزان آن تقلیل یابد.

۲) شرکای شرکت، متضامناً ملزم به جبران آن هستند.

۳) شرکای شرکت، مشترکاً و به نسبت سهم‌الشرکه، خود ملزم به جبران آن هستند.

۴) باید از سود سال‌های بعد جبران شود.

۱۰۹- «الف»، به عنوان مدیر عامل شرکت سهامی خاص، سفته‌ای را در وجه «ب» صادر می‌کند و «ب» نیز آن را در وجه

«ج» ظهرنویسی می‌کند. در سررسید دارنده فعلی، چند بار وجه سفته را از شرکت و مدیر آن مطالبه می‌کند، اما پس از یک

ماه و سپری شدن مهلت و اخواست، مجبور به طرح دعوی می‌شود. دعوی دارنده علیه چه اشخاصی پذیرفته است؟

۱) شرکت و «الف» ۲) فقط شرکت ۳) «الف» و «ب» ۴) شرکت و «ب»

۱۱۰- حداکثر مهلت قانونی مطالبه وجه سفته عندالمطالبه و چک به تاریخ روز، به ترتیب چقدر است؟ (iranarze)

۱) یک سال از تاریخ صدور - ۴۵ روز پس از صدور

۲) یک سال از تاریخ صدور - یک سال از تاریخ صدور

۳) پنج سال از تاریخ صدور - پنج سال از تاریخ صدور

۴) ده روز از تاریخ صدور - ۱۵ روز از تاریخ صدور

۱۱۱- اکثریت لازم برای تصمیم‌گیری و اعتبار تصمیمات مجمع عمومی عادی و جلسه هیئت مدیره شرکت سهامی عام، به ترتیب

کدام است؟

۱) اکثریت مطلق (نصف به علاوه یک) حاضرین در جلسه - اکثریت مطلق حاضرین در جلسه

۲) اکثریت مطلق (نصف به علاوه یک) سهامداران شرکت - اکثریت مطلق اعضای هیئت مدیره

۳) اکثریت مطلق (نصف به علاوه یک) سهامداران شرکت - اکثریت مطلق حاضرین در جلسه

۴) اکثریت مطلق (نصف به علاوه یک) حاضرین در جلسه - اکثریت مطلق اعضای هیئت مدیره

۱۱۲- در خصوص نقش صغیر غیرممیز در شرکت با مسئولیت محدود، کدام مورد صحیح است؟

۱) حتی با اذن ولی یا قیم، خود نمی‌تواند شریک شرکت با مسئولیت محدود یا عضو هیئت مدیره آن شود.

۲) با اذن ولی یا قیم خود، می‌تواند شریک شرکت یا عضو هیئت مدیره شرکت با مسئولیت محدود شود.

۳) با اذن ولی یا قیم خود، می‌تواند شریک شرکت با مسئولیت محدود شود.

۴) می‌تواند شریک شرکت با مسئولیت محدود شود اما عضویت وی در هیئت مدیره منوط به اجازه ولی یا قیم اوست.

۱۱۳- در یک شرکت سهامی عام، یکی از اعضای هیئت مدیره، شخص حقوقی است که یک شخص حقیقی را به عنوان نماینده خود معرفی کرده است. عزل شخص حقیقی مزبور، در اختیار چه مرجعی و چگونه است؟

۱) به پیشنهاد شخص حقوقی عضو هیئت مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی شرکت

۲) شخص حقوقی عضو هیئت مدیره و با اعلام کتبی جانشین به شرکت

۳) مجمع عمومی عادی شرکت و با اکثریت آرای حاضرین

۴) به پیشنهاد مجمع عمومی عادی شرکت و تصویب شخص حقوقی عضو هیئت مدیره

۱۱۴- در کدام یک از شرکت‌های زیر مدیر عامل باید سهامدار یا شریک شرکت باشد؟

۱) سهامی عام و خاص و تعاونی

۲) سهامی عام و تضامنی

۳) سهامی عام و با مسئولیت محدود

۴) سهامی عام و خاص

۱۱۵- بطلان یک شرکت سهامی خاص پس از تأسیس و ثبت، از سوی دادگاه اعلام می‌شود. کدام مورد در خصوص آثار و

احکام بطلان شرکت، صحیح است؟

۱) مسئولین بطلان در برابر صاحبان سهام و اشخاص ثالث مسئولیت تضامنی دارند، اما تمامی معاملات شرکت تا آن زمان معتبر است.

۲) مسئولین بطلان در برابر صاحبان سهام و اشخاص ثالث مسئولیت مشترک دارند، اما تمامی معاملات شرکت تا آن زمان معتبر است.

۳) قابل استناد نبودن بطلان معاملات شرکت در برابر اشخاص ثالث، مسئولیت تضامنی مسئولین بطلان در برابر صاحبان سهام و اشخاص ثالث

۴) آثار بطلان شرکت صرفاً از زمان قطعی شدن حکم بطلان است.

۱۱۶- کدام مورد در فعالیت دلالی، مطلقاً ممنوع است؟

۱) در نفس معامله منتفع یا سهیم باشد.

۲) در زمان واحد، برای چند آمر در یک رشته دلالی کند.

۳) برخلاف وظیفه خود نسبت به کسی که به او مأموریت داده، به نفع طرف دیگر معامله اقدام کند.

۴) از یک طرف معامله ضمانت کند.

۱۱۷- یکی از مدیران شرکت با مسئولیت محدود که فاقد حق امضا بوده است، از طرف شرکت سند تجاری صادر می‌کند. ایراد

فقدان سمت وی در برابر چه دارنده‌ای، قابل استماع است؟

۱) دارنده سند تجاری، اگرچه دارنده با حسن نیت باشد.

۲) چنین ایرادی، قابل استماع نیست.

(۳) فقط دارنده با سوءنیت تجاری

(۴) فقط در برابر کسی که سند تجاری در وجه او صادر شده است.

۱۱۸- کامیون حاوی محموله تجاری به دلیل لغزندگی جاده، واژگون و کالاها تلف می‌شوند. مالک کالاها برای مطالبه قیمت

آنها، علیه چه کسی می‌تواند بر مبنای مسئولیت قراردادی طرح دعوی کند؟

(۱) متصدی حمل و نقل و راننده کامیون (۲) متصدی حمل و نقل

(۳) راننده کامیون (۴) متصدی حمل و نقل اگر تقصیر او ثابت شود.

۱۱۹- کدام یک از معاملات تاجر پس از توقف و قبل از صدور حکم ورشکستگی، باطل نیست؟

(۱) رهن مال غیر منقول بابت بدهی خود (۲) معامله صوری و مبتنی بر تبانی

(۳) صلح محاباتی (۴) فروش کالا به قیمت ۲۵ درصد کمتر از قیمت متعارف

۱۲۰- دفاتر تاجر، مطابق مقررات قانونی تنظیم نشده است. ارزش اثباتی و سندیت آن، چگونه است؟

(۱) فقط علیه خود تاجر، دلیل محسوب می‌شود.

(۲) فقط در دعاوی میان تاجر و معاملات تجاری سندیت دارد.

(۳) در دعوی علیه خود تاجر، دلیل و علیه دیگران، اماره محسوب می‌شود.

(۴) هیچ‌گونه سندیتی ندارد.

## ◀ قانون دفاتر اسناد رسمی و آیین نامه مربوط

۱۲۱- در مواردی که محاکم دادگستری رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی صادر می‌کنند و مراتب به طریق مقتضی به دفترخانه

تنظیم‌کننده سند اعلام می‌شود، به ترتیب سردفتر پس از وصول کدام حکم، باید مراتب را در سوابق ثبت سند منعکس و

امضا نماید؟ ایران عرضه

(۱) بدوی (۲) نهایی

(۳) صادره توسط ثبت محل (۴) قطعی

۱۲۲- در سیستم ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی، هنگام امضای سند معامله، چه جمله‌ای باید از طرف متعاملین در زیر نسخه

پشتیبان قید شود؟

(۱) برای افراد باسواد، فقط امضای سند کافی است.

(۲) ثبت با سند برابر است.

(۳) از مفاد سند مطلع شدم.

(۴) اصولاً پس از شناسایی اثر انگشت طرفین معامله توسط سیستم نیازی به اقدام خاصی نیست.

۱۲۳- چه اشخاصی را می‌توان به سردفتری دفتر اسناد رسمی تعیین کرد؟

- (۱) دارا بودن هر مدرک کارشناسی، به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری اول
  - (۲) دفتریارانی که دارای مدرک کاردانی باشند، به شرط داشتن ۷ سال سابقه دفتریاری دوم
  - (۳) دفتریارانی که دارای دیپلم کامل متوسطه باشند، به شرط داشتن ۵ سال سابقه دفتریاری اول
  - (۴) دارا بودن هر مدرک کارشناسی، به شرط داشتن سه سال سابقه دفتریاری
- ۱۲۴- کدام یک از مشاغل زیر، منافی شغل سردفتری و دفتریاری دفترخانه اسناد رسمی است؟**

- (۱) نمایندگی مجلس
- (۲) عضویت در هیئت مدیره شرکت های تجاری
- (۳) تدریس در دانشگاه ها و مؤسسات آموزش عالی با اجازه قوه قضائیه
- (۴) شهرداری انتخابی

- ۱۲۵- کدام یک از اقدامات زیر توسط سردفتر، جعل در اسناد رسمی محسوب می شود؟**
- (۱) بدون اخذ حقوق دولتی، مبادرت به تنظیم ثبت و امضای سند کرده باشد.
  - (۲) اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کند.
  - (۳) پس از ثبت سند از امضای سند انتقال خودداری کند.
  - (۴) پس از امضای متعاملین و سردفتر، سند معامله به امضای دفتریار نرسیده باشد.

- ۱۲۶- سردفتر اسناد رسمی در هنگام تصدیق صحت امضا، موظف به رعایت کدام مورد زیر است؟**
- (۱) امضاکننده متن بیسواد نباشد و همراه خود، یک نفر معتمد داشته باشد.
  - (۲) امضاکننده متن کور یا کر یا گنگ نباشد و سواد خواندن و نوشتن داشته باشد.
  - (۳) تصویر متن گواهی شده را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، اسکن و در سامانه مزبور نگهداری کند.
  - (۴) امضا کننده متن، ممنوع معامله نباشد.

- ۱۲۷- آرای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران در جهت اجرای مقررات و نظامات در دفاتر اسناد رسمی، با تأیید کدام مرجع زیر، قابل اجراست؟**

- (۱) سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- (۲) شورای عالی ثبت در قسمت اسناد
- (۳) اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- (۴) رئیس قوه قضائیه

- ۱۲۸- در کدام مورد، سردفتر و دفتریار موظف است از تنظیم و ثبت اسناد مراجعین خودداری کند؟**
- (۱) در پاسخ استعلام صادره از ثبت محل، قید شده باشد که به تقاضای ثبت ملک، اعتراض شده است.
  - (۲) مفاد و مدلول سند، مخالف با قوانین و مقررات موضوعه و نظم عمومی یا اخلاق حسنه باشد.



(۳) مدت اعتبار پایان کار صادره برای ملک مورد معامله، منقضی شده باشد.

(۴) در پاسخ استعلام صادره از ثبت قید شده باشد که نسبت به ملک فروشنده، سند مالکیت معارض مؤخرالصدور صادر شده است

**۱۲۹- ملکی در جریان ثبت است. در موقع تنظیم سند انتقال، سردفتر اسناد رسمی مکلف به قید کدام مورد زیر، در سند تنظیمی است؟**

(۱) باید شماره پلاک، حدود و فواصل ملک مورد معامله را در سند قید کند.

(۲) در سند تنظیمی قید کند که پرداخت حق‌الثبت تنظیم سند با خریدار است.

(۳) باید در سند قید کند که مسئولیت انجام معامله از هر جهت، فقط به عهده خریدار است.

(۴) الزاماً باید شماره پلاک‌های مجاور را در سند قید کند.

**۱۳۰- آیا می‌توان سند انتقال غیر منقول به عنوان خریدار، برای تبعه‌ای ایرانی که ترک تابعیت کرده است تنظیم کرد؟**

(۱) بلی، تنظیم سند با کسب موافقت وزارت امور خارجه بلامانع است.

(۲) بلی، تنظیم سند با کسب موافقت از وزارت کشور بلاشکال است.

(۳) خیر، اساساً وی حق خریداری اموال غیر منقول در ایران را ندارد.

(۴) بلی، تنظیم سند با کسب موافقت از دولتی که به تابعیت آن دولت درآمده است، بلامانع است.

**۱۳۱- در صورتی که شخص بیمار، قصد تنظیم سند داشته باشد و قادر به حضور در محل دفترخانه نباشد، سردفتر اسناد**

**رسمی با مجوز کدام مرجع قانونی، مجاز به تنظیم سند در خار از محل دفترخانه است؟**

(۱) با ارائه گواهی پزشکی معتبر و دو نفر معرّف

(۲) با حضور نماینده دادستان عمومی و انقلاب محل

(۳) با ارائه گواهی پزشکی معتبر و با حضور نماینده ثبت محل

(۴) با حضور نماینده رئیس دادگستری محل

**۱۳۲- مرجع رفع مشکلات دفاتر اسناد رسمی قبل از تنظیم سند، کدام مرجع است؟ {ایران عرضه}**

(۱) معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

(۲) هیئت نظارت ثبت استان مربوط

(۳) رئیس ثبت محل

(۴) اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

**۱۳۳- مسئول دفتر اسناد رسمی در هویت متعاملین یا طرفی که تعهد می‌کند تردید دارد. وی برای ثبت سند باید چگونه عمل**

**کند؟**

(۱) متعاملین، هویت یکدیگر را تصدیق کنند.

(۲) هر يك از متعاملين، شخصی را به عنوان معتمد خود معرفی کند.

(۳) دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویت آنان را تصدیق کنند.

(۴) از ثبت سند خودداری کند.

۱۳۴- سردفتر اسناد رسمی، پس از تنظیم سند نسبت به املاک در چه مواردی، مکلف به ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت

محل است؟

(۱) فقط برای تنظیم اسناد هبه و صلح با حفظ منافع و وجود حق فسخ برای مصالح

(۲) منحصرأً برلای انتقال تمام یا قسمتی از ملک

(۳) منحصرأً برای معاملات با حق استرداد

(۴) در موقع انتقال تمام یا قسمتی از ملک یا واگذاری حقی نسبت به عین یا منافع برای مدتی بیش از ۳ سال

۱۳۵- هرگاه در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آن با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور

لازم، با کدام مرجع است؟

(۱) هیئت نظارت (۲) اداره کل ثبت استان مربوط

(۳) اداره کل امور اسناد و سردفتران سازمان ثبت (۴) رئیس ثبت محل



## بخش دوم: سوالات آزمون وکالت قوه قضائیه شهریور ۱۴۰۲

۱- شخصی به موجب سند رسمی، اقرار کرده که وجهی را از دیگری دریافت نموده است. اما هم اکنون مدعی است که دلیل اقرار وی تعهد مقرر له به پرداخت وجهی بوده که تاکنون آن را پرداخت نکرده است. آیا ادعای وی قابل رسیدگی است؟ (۱) بلی، این دعوا در مراجع قضایی قابل رسیدگی است.

(۲) خیر، چون مأمورین قضایی و اداری حق رسیدگی به انکار مندرجات اسناد رسمی را ندارند.

(۳) خیر، چون انکار مندرجات سند رسمی راجع به اخذ وجه، مسموع نیست.

(۴) بلی، این شکایت در هیئت نظارت ثبت استان قابل رسیدگی است.

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۱ ➡ مستند به تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت: «هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیة وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یافته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یافته طلب پرداخته نگردیده است این دعوی قابل رسیدگی خواهد بود.» چون این دعوی در صلاحیت های هیئت نظارت نیست، باید در مراجع قضایی رسیدگی شود.

۲- مدیر یک شرکت سهامی خاص با مراجعه به دفترخانه ای در شیراز، در قبال دریافت مبلغ ده میلیارد ریال تسهیلات بانکی، یک دستگاه آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ۱۹۲۰ فرعی از ۱۰ اصلی حوزه ثبت تهران - وکلای پرس- را در رهن بانک تسهیلات دهنده قرار داده است، اما در زمان سررسید، از بازپرداخت تسهیلات استنکاف نموده و سردفتر اسناد رسمی شیراز، اقدام به صدور اجرائیه کرده است. مدیر شرکت مدعی است اجرائیه صادره برخلاف مفاد مندرج در سند رهنی است. کدام مرجع، صلاحیت رسیدگی به اعتراض مدیر شرکت را دارد؟

(۱) رئیس واحد ثبتی شیراز (۲) دادگاه عمومی تهران

(۳) دادگاه عمومی شیراز (۴) رئیس واحد ثبتی تهران

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۴ ➡ مستند به بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت: «ماده ۲۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) - حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت بدین قرار است: ۸- رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیأت نظارت است»

۳- تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها، در صلاحیت کدام مرجع است و بر چه مبنایی انجام می شود؟

(۱) اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه شده توسط مالک بر اساس طرح جامع

(۲) شهرداری - طبق طرح جامع تفصیلی

(۳) دادگاه محل وقوع ملک - طبق نقشه ارائه شده توسط مالک

(۴) اداره ثبت محل وقوع ملک - طبق نقشه مورد تأیید شهرداری

۴- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰، بر کدام یک از موارد زیر حاکم است؟

- (۱) ثبت اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی که انتقال دهنده آن در دسترس نیست.
  - (۲) صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که مالک رسمی آن در دسترس نیست.
  - (۳) صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک فاقد سابقه ثبتی به استناد اسناد عادی.
  - (۴) ثبت اراضی و املاک دارای سابقه ثبتی که در تصرف متقاضی ثبت قرار دارد.
- ۵- چنانچه ملکی به موجب تصمیم قطعی غیر قابل افراز اعلام شود، کدام یک از موارد زیر انجام می شود؟

- (۱) به تقاضای همه شرکا، دادگاه حکم به فروش آن می دهد.
  - (۲) به تقاضای همه شرکا، دادگاه یا رئیس واحد ثبتی دستور فروش آن را صادر می کند.
  - (۳) به تقاضای هر یک از شرکا دادگاه دستور فروش آن را صادر می کند.
  - (۴) به تقاضای هر یک از شرکا دادگاه حکم به فروش آن می دهد.
- ۶- شخصی یک قطعه زمین به مساحت هفتصد متر مربع به پالک ثبتی ۱۷۲۵ فرعی از ۱۲۰ اصلی حوزه ثبت نوشهر وکلاپرس را خریداری نموده است. سپس متوجه میشود که زمین خریداری شده نهصد متر مربع است. به فرض آنکه اضافه مساحت ناشی از تجاوز به مجاورین نباشد، آیا برابر مساحت زیاده اصلاح سند، امکان پذیر است؟

- (۱) بلی، در صورتی که بین خریدار و فروشنده توافق شده باشد و اضافه مساحت در محدوده سند نباشد.
- (۲) خیر، مگر اینکه بین خریدار و فروشنده نسبت به بهای اضافه مساحت، توافق شده باشد.
- (۳) بلی، در صورتی که اضافه مساحت در محدوده سند باشد و بین متعاملین توافقی موجود نباشد.
- (۴) بلی، در صورتی که اضافه مساحت، داخل در محدوده سند نباشد و بین متعاملین توافقی نشده باشد.

۷- آرای وحدت رویه ثبتی، توسط کدام مرجع و در چه مواردی صادر می شود؟

- (۱) شورای عالی ثبت - در مواردی که آرای هیئت های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
- (۲) دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت های نظارت در موضوع مشابه متناقض صادر شده باشد.
- (۳) دیوان عدالت اداری - در مواردی که آرای هیئت های نظارت بر خلاف قانون صادر شده باشد.
- (۴) شورای عالی ثبت - در مواردی که به رأی هیئت نظارت توسط ذی نفع اعتراض شده باشد.

۸- چنانچه بخشی از یک سند ثبت شده در دفتر اسناد رسمی پاک شود و به جای آن، نوشته دیگری الحاق گردد. آیا آن سند رسمیت و اعتبار دارد؟

- (۱) تمام سند مذکور، فقط نسبت به طرفین سند اعتبار و رسمیت دارد.
- (۲) دارای اعتبار است اما رسمیت ندارد.
- (۳) تمام سند مذکور، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.

۴) فقط نوشته های الحاق شده، از درجه اعتبار و رسمیت ساقط است.

۹- در صورتی که ملک مورد تقاضای ثبت در تصرف کسی نباشد، درخواست ثبت آن از چه کسی پذیرفته می شود؟

۱) از هیچ کسی تقاضای ثبت پذیرفته نمی شود.

۲) کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت داشته باشد.

۳) کسی که مدارکی مبنی بر تصرف سابق خود داشته باشد.

۴) کسی که تقاضای وی مقدم بر دیگران باشد.

۱۰- پایان عملیات مقدماتی ثبت، چه زمانی است؟

۱) زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد یا نسبت به اعتراضات، حکم نهایی صادر شده باشد.

۲) زمانی که مهلت اعتراض به ثبت به پایان رسیده باشد.

۳) زمانی که صورت مجلس تحدید حدود تنظیم شده باشد.

۴) زمانی که ملک در دفتر املاک به نام متقاضی یا قائم مقام وی به ثبت رسیده باشد.



## بخش سوم: سوالات آزمون سردفتری اردیبهشت ۱۴۰۳

### حقوق ثبت

۱- در تنظیم قرارداد پیش فروش ارائه کدامیک از مدارک زیر الزامی نیست؟ (متعلق به سایت ایران عرضه)

(۱) تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

(۲) ارائه گواهی مالیاتی

(۳) پروانه ساخت کل ساختمان

(۴) شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۲ ← مستند به ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲: «تنظیم قرارداد

پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱. سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکم از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

۲. پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد

۳. بیمه نامه مربوط به مسوولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴. تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۵. پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره - در مجموعه های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می باشد.»

۲- بر اساس ماده ۱۴ قانون حدنگار، هر گاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که به صورت رسمی مصالحه نمایند .....

(۱) با درخواست مالکان به اداره ثبت محل، اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدر اسناد جدید است.

(۲) صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم مرجع قضائی ذیصلاح متوقف می شود.

(۳) با درخواست مالکان، شورای عالی ثبت نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.

(۴) با درخواست مالکان، هیئت نظارت ثبت استان با رعایت موازین قانونی، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می نماید.



✗ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۱ ➡ مستند به ماده ۱۴ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲: «هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

تبصره ۱. در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته ای باشد تنظیم صورتمجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲. در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع معامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است.

تبصره ۳. در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می شود.»

### ۳- اجرائیه نسبت به چک، قبوض اقساطی و قرارداد داخلی بانکها به چه صورت انجام می گیرد؟

(۱) اساساً دفاتر اسناد رسمی تکلیفی نسبت به پذیرش مأمور اجرائیه ندارند

(۲) پذیرش اجرائیه به عهده اداره ثبت محل است.

(۳) صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است

(۴) پذیرش تقاضای صدور اجرائیه به عهده دفاتر اسناد رسمی است.

### ۴- کدام مورد زیر در خصوص ارزیابی اموال بازداشت شده، صحیح نیست؟

(۱) عدم حضور متعهد مانع از ارزیابی نیست

(۲) کارشناس مکلف است حداکثر به مدت ده روز نظر خود را پس از ارزیابی به اداره اجرای ثبت اعلام کند.

(۳) ارزیابی بنا به تقاضای هر یک از طرفین پرونده صورت می گیرد.

(۴) ارزیابی صرفاً به تقاضای بستانکار پرونده انجام می شود.

### ۵- کدام مورد زیر صحیح است؟

(۱) در ثبت عادی، آگهی نوبتی به صورت عمومی منتشر می شد.

(۲) ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل هر دو گونه ثبت اجباری و ثبت اختیاری املاک بوده است.

(۳) ثبت املاک قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، شامل ثبت اختیاری املاک بوده است.

(۴) تقاضاهای ثبتی که در ثبت عادی پذیرفته شده اند، بی اعتبار است.

### ۶- کدام اشتباه زیر از اشتباهات مؤثر در آگهی نوبتی نیست؟

(۱) هر گاه آگهی زائد بر میزان مورد تقاضای ثبت منتشر شده باشد.

(۲) اشتباه در نوع ملک

۳) اشتباه در نام متقاضی شبکه

۴) اشتباه در نام قریه یا مزرعه مورد تقاضای ثبت

۷- اگر حذافصل، متعلق به ملک مورد تحدید باشد، به چه صورت تعریف می‌شود؟

۱) دیواری است اشتراکی با پلاک....

۲) به دیوار پلاک.....

۳) دیواری است به پلاک....

۴) دیواری به دیوار پلاک.....

۸- حدود ناحیه و اینکه املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد در کدام آگهی منتشر می‌شود؟

۱) آگهی عمومی

۲) آگهی مقدماتی

۳) آگهی تحدید حدود

۴) آگهی نوبتی

۹- کدام مورد در خصوص تنظیم سند اجاره املاک صحیح است؟

۱) در تنظیم سند اجاره بر خلاف تنظیم سند انتقال عین املاک نیازی به استعلام ثبتی نیست.

۲) در تنظیم سند اجاره بیشتر از دو سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.

۳) در تنظیم سند اجاره بیشتر از سه سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.

۴) در تنظیم سند اجاره بیشتر از یک سال نیاز به استعلام از اداره ثبت است.

۱۰- در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی باشد، اصلاح به چه نحو صورت می‌گیرد؟

۱) هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۲) هیئت نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حقوق نرساند، دستور اصلاح ثبت دفتر

املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

۳) اداره ثبت به شخص ذی نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید و دستور اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف

نهایی در دادگاه، صادر خواهد کرد.

۴) اداره ثبت محل با استعلام از دفترخانه تنظیم کننده سند مبادرت به اصلاح سند خواهد کرد، مشروط به اینکه این اصلاح

خللی به حقوق دیگران وارد نماید.

۱۱- در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثر واقع شده باشد و هیئت نظارت رأی به تجدید آگهی مذکور صادر نماید، آگهی

مجدد «چند نوبت» و «مدت اعتراض به آن چند روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد» خواهد بود؟

۱) دو نوبت- ۲۰ روز

۲) فقط یک نوبت- ۱۰ روز

۳) دو نوبت- ۳۰ روز

۴) فقط یک نوبت- ۳۰ روز

۱۲- در صورتی که هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند، کدام مورد زیر صحیح

است؟ (تهیه شده توسط ایران عرضه)

۱) ثبت محل مکلف است ضمن ابلاغ موضوع به دارند سند مالکیت مقدم الصدور و نیز دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر

الصدور) مراتب را به مراجع قضائی ذی صلاح جهت اتخاذ تصمیم نسبت به سند مالکیت اعلام نماید.

۲) ثبت محل مکلف است ضمن اعلام موضوع به دارنده سند مالکیت مقدم صدور مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوق صلاحیت دار محل وقوع ملک مراجعه و گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

۳) ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت یک ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت دار در محل وقوع ملک مراجعه، گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

۴) ثبت محل مکلف است مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) ابلاغ و به او اخطار نماید که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ قانونی اخطاریه، به دادگاه حقوقی صلاحیت دار محل وقوع ملک مراجعه، گواهی اقامه دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید دریافت نماید.

### ۱۳- به موجب قانون تعیین وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی، صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی

و نسق‌های زراعی و باغات در صورتی که میزان متصرفات متقاضی ثبت بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چگونه است؟

۱) چنانچه معارضی نداشته باشد، هیئت نظارت مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

۲) صدور سند مالکیت موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است.

۳) چنانچه معارضی وجود نداشته باشد، با رأی هیئت بلامانع است.

۴) با استعلام از وزارت جهاد کشاورزی، صدور سند مالکیت بلامانع است.

### ۱۴- در مناطقی که مالک عرضه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، کدام مورد زیر صحیح است؟

۱) صدور سند مالکیت عرضه و اعیان مستلزم حضور مالک عرضه در هیئت و تأیید مالکیت متقاضی اعیان نسبت به عرضه است

۲) صدور سند مالکیت عرضه و اعیان به نحو اعلامی امکان‌پذیر نیست

۳) صدور سند مالکیت عرضه و اعیان تا صدور حکم نهایی مرجع قضائی متوقف می‌شود.

۴) ادعای متقاضی سند مالکیت نسبت به عرضه، در هیئت نظارت مطرح و اداره ثبت وفق رأی هیئت عمل می‌کند.

### ۱۵- کدام مورد زیر صحیح است؟

۱) بالکن غیرمسقف که در فضای حیاط و یا شارع دارای پیشرفتگی است، داخل در محدوده آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر می‌شود.

۲) انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود.

۳) انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر منعی ندارد.

۴) حدود بالکن مسقف که جزو واحد اختصاصی است، نیازی به ذکر حدود در صورت‌مجلس تفکیکی ندارد.

## بخش چهارم: سوالات آزمون سردفتری شهریور ۱۴۰۳

### حقوق ثبت

۱- ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیئت نظارت ثبت استان در صورت ضرورت به کدام روش انجام میشود؟

- (۱) به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت و تصویب رئیس قوه قضاییه امکان پذیر است
- (۲) در مقررات ثبتی ایجاد شده شعب دیگر هیئت نظارت در استان پیشبینی نشده است
- (۳) با پیشنهاد اداره کل ثبت استان و موافقت رئیس دادگستری استان میسر خواهد بود
- (۴) بنابر موافقت رئیس سازمان ثبت امکان پذیر خواهد بود

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۲ ❑ مستند به ماده ۳۸۴ قانون تجارت: «اگر مرسل‌الیه مال التجاره را قبول نکند و یا مخارج و سایر مطالبات متصدی حمل و نقل بابت مال التجاره تأدیه نشود و یا به مرسل‌الیه دسترسی نباشد متصدی حمل و نقل باید مراتب را به اطلاع ارسال‌کننده رسانیده و مال التجاره را موقتاً نزد خود به طور امانت نگاهداشته یا نزد ثالثی امانت گذارد و در هر دو صورت مخارج و هر نقص و عین به عهده ارسال‌کننده خواهد بود.»

۲- مطابق ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مدت اعتراض دعوی نسبت به جریان ثبت با تضييع حق و قیمت، کدام مورد زیر صحیح است؟ (متعلق به سایت ایران عرضه)

- (۱) دعوی کیفری نسبت به تضييع حق پذیرفته خواهد بود
- (۲) دعوی حقوقی نسبت به قیمت پذیرفته خواهد بود
- (۳) هیچ گونه دعوایی پذیرفته نخواهد بود
- (۴) هم دعوی حقوقی و هم دعوی کیفری پذیرفته خواهد بود

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۳ ❑ مستند به ماده ۲۴ قانون ثبت: «پس از انقضاء مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تضييع حق از کسی شده پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد خواه جزایی.» ماده ۲۴ قانون ثبت به صراحت بیان می‌کند که پس از انقضای مدت اعتراض، دعوایی مبنی بر اینکه در جریان ثبت، حق کسی تضييع شده است، پذیرفته نخواهد شد. این بدان معناست که پس از اتمام مهلت قانونی برای اعتراض به ثبت ملک، دیگر نمی‌توان ادعا کرد که در این فرایند، حق کسی ضایع شده است و به دنبال جبران آن بود. ماده ۲۴ به صراحت هرگونه دعوی، چه کیفری و چه حقوقی، را پس از انقضای مهلت اعتراض رد می‌کند.

۳- با توجه به "قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول" سازمان ثبت مکلف است ظرف چند سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد کند؟

- (۱) ۳ (۲) ۴ (۳) ۱ (۴) ۲

#### ۴- هیئت قانون تعیین تکلیف نسبت به پرونده ثبتی که سابقه ملی و موات بودن را دارد، چه تکلیفی دارد؟

(۱) نظر وزارتخانه های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را در این خصوص استعلام کند

(۲) نظر قاضی هیئت در این خصوص به عنوان مبنای رسیدگی خواهد بود

(۳) مبنای اقدام اجماع نظر خواهد بود

(۴) تایید نمایندگان راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی مبنای رسیدگی خواهد بود

#### ۵- چنانکه حدود مجاورین ملکی از لحاظ ثبتی تثبیت و معین باشد، کدام مورد زیر صحیح است؟

(۱) تحدید حدود بدون انتشار آگهی و به تبعیت از حدود مجاور انجام میپذیرد

(۲) موضوع از طریق هیئت نظارت قابل رسیدگی خواهد بود

(۳) نیازی به تحدید حدود ملک مربوطه نیست

(۴) بدون تحدید حدود ملک ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر میشود

#### ۶- بر اساس قانون افراز و فروش املاک مشاع، در چه صورت به دستور دادگاه ملک به فروش میرسد؟

(۱) غیر قابل تقسیم بودن ملک و تقاضای کلیه شرکا

(۲) غیر قابل تقسیم بودن ملک و تقاضای یک یا چند نفر از شرکا

(۳) ملک مورد تقسیم بازداشت شده باشد و هر یک از شرکا تقاضا کند

(۴) سند مالکیت معارض صادر شده باشد

#### ۷- ترتیب ذکر قسمت های اشتراکی و اختصاصی با تعداد آنها در تفکیک آپارتمانها کدام است؟

(۱) قسمت های اشتراکی - قسمت های اختصاصی (آپارتمان - پارکینگ - انباری)

(۲) قسمت های اشتراکی - قسمت های اختصاصی

(۳) قسمت های اختصاصی - قسمت های اشتراکی

(۴) قسمت های اشتراکی - قسمت های اختصاصی (آپارتمان - انباری - پارکینگ)

#### ۸- در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، صدور سند مالکیت در قانون تعیین تکلیف

به چه صورت خواهد بود؟

(۱) رای هیئت منوط به نظر نماینده جهاد کشاورزی خواهد بود

(۲) چنانچه معارضی نداشته باشد با رای هیئت بلامانع است

(۳) رای هیئت منوط به اجماع نظر اعضا خواهد بود

(۴) میزان اضافه مساحت تصرفات متقاضی کسر و صرفا به میزان درخواست سند صادر میشود

#### ۹- در چه صورت حق اعراض از رهن از مرتهن ساقط میشود؟

(۱) بعد از ارزیابی

(۲) بعد از بازداشت اموال

(۳) پس از صدور اجراییه (۴) با تنظیم صورت مجلس مزایده

#### ۱۰- کدام یک از موارد زیر مشمول ختم عملیات اجرایی نیست؟

(۱) تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی اموال غیرمعقول در دفاتر اسناد رسمی

(۲) تاریخ تنظیم صورت مجلس مزایده در صورتی که مال از طریق مزایده به بستانکار واگذار شود

(۳) تحویل مال منقول به برنده مزایده

(۴) وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه های قانونی

#### ۱۱- تعقیب نشدن دعوا از طرف مستدعی ثبت پس از تقدیم اعتراض چه اثری دارد؟

(۱) در صورتی که معترض تا مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد محکمه مکلف است قرار رد دعوا صادر کند

(۲) در صورتی که معترض تا مدت شصت روز دعوای خود را تعقیب نکرد محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی

ثبت قرار اسقاط دعوا را صادر کند

(۳) در صورت عدم تعقیب دعوا در مهلت مقرر، دادگاه راسا قرار اسقاط دعوا صادر میکند

(۴) در صورتی که معترض تا مدت سی روز دعوای خود را تعقیب نکرد، محکمه مکلف است قرار رد دعوا صادر کند

#### ۱۲- هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص خصوصی اختلافی حاصل شود مرجع رسیدگی به این اختلاف کدام

است؟

(۱) دادگاه دادگستری (۲) شورای عالی ثبت شعبه املاک

(۳) اداره ثبت محل (۴) هیئت نظارت

#### ۱۳- تا چه زمانی اظهارنامه ثبتی پذیرفته میشود؟ (تهیه شده توسط ایران عرضه)

(۱) تا ۹۰ روز از تاریخ آگهی مقدماتی (۲) تا ۶۰ روز از تاریخ آگهی عمومی

(۳) تا زمان انتشار آگهی نوبتی اظهارنامه ثبتی (۴) تا زمان انتشار آگهی تجدید حدود

#### ۱۴- چنانچه در زمان تجدید حدود، تقاضا کننده ثبت و یا نماینده اش حاضر نباشند، ....

(۱) آگهی تجدید حدود ثبت تجدید میشود

(۲) تجدید حدود صورت نمیپذیرد

(۳) اداره ثبت راسا بدون حضور متقاضی ثبت یا نماینده وی عملیات تجدید حدود را انجام میدهد

(۴) تجدید حدود با اظهارات مجاورین به عمل می آید

#### ۱۵- مجازات شخصی که به موجب سند رسمی یا عادی، معامله معارض انجام دهد چند سال حبس است؟

(۱) ۱ - ۳ (۲) ۱۰ - ۳ (۳) ۵ - ۱ (۴) ۵ - ۲



## بخش پنجم: سوالات آزمون وکالت قوه قضاییه آذر ۱۴۰۳

### ۱- کدام مورد در خصوص تخلیه ملک صحیح نیست؟

(۱) تحقق تخلیه با تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد، از موارد ختم عملیات اجرایی محسوب می شود.

(۲) در مواردی که سکونت شخص ثالث مستند به سند رسمی با عادی اجاره باشد. اجرای ثبت از تخلیه خودداری می کنند.

(۳) هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود ولو اینکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ مقدم وثیقه را اجاره گرفته باشد.

(۴) هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده اند. تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرای ثبت با وضع موجود اشکال ندارد.

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۳ ➤ مستند به ماده ۱۴۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی: «هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود ولو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ مؤخر وثیقه را اجاره گرفته باشد.»

### ۲- در چه مواردی حق الاجرا به عملیات اجرایی تعلق نمی گیرد؟

(۱) هرگاه بدهکار قبل از تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده نسبت به پرداخت تمام بدهی خود اقدام کند.

(۲) خسارت تأخیر و حق الوکاله مندرج در سند

(۳) هرگاه بستانکار درخواست کنند که از ابلاغ اجرائیه خودداری شود و احراز شود اجرائیه پیش از وصول و ثبت تقاضای مذکور در دفتر اداره ثبت ابلاغ شده باشد.

(۴) در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرایی توقف با توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد.

❑ پاسخ سایت ایران عرضه: گزینه ۴ ➤ مستند به ماده ۱۶۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی: «در هر مورد که پس از صدور اجرائیه و ابلاغ به جهت قانونی عملیات اجرائی متوقف یا توقیف شود مادام که رفع توقف یا توقیف نشده باشد حق الاجرا تعلق نمی گیرد موارد مذکور در تبصره ماده ۱۳۱ قانون ثبت از این حکم مستثنی است.»

۳- هرگاه شخص ثالث منکر وجود تمام یا قسمتی از وجه نقد یا اموال غیرمنقول دیگری نزد خود باشد. باید ظرف چند روز از تاریخ ابلاغ بازداشت نامه به وی مراتب را به رئیس ثبت اطلاع دهد؟

(۴) ۱۵

(۳) ۲۰

(۲) ۵

(۱) ۱۰

۴- با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، چنانچه وزارت امور اقتصادی و دارایی میزان ارزش معاملاتی املاک را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نکند، کدام مورد زیر صحیح است؟

(۱) دفترخانه مجدداً از اداره دارایی مربوطه استعلام، در صورت عدم وصول پاسخ به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک استاد تنظیم سند از سوی دفترخانه بلامانع و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارد.

(۲) دفترخانه مجدداً از اداره دارایی مربوطه استعلام در صورت عدم وصول پاسخ به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم سند از سوی دفترخانه بلامانع در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

(۳) دفترخانه مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

(۴) دفترخانه می‌تواند نسبت به تنظیم و ثبت سند معامله اقدام، در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت مالیات نقل و انتقال مسئولیت تضامنی خواهند داشت.

۵- کدام مورد در خصوص ایجاد سامانه «ساماندهی اسناد عادی» موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول صحیح است؟

(۱) سازمان ثبت مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ قانون سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

(۲) سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ تصویب آیین نامه اجرایی سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

(۳) سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ ابلاغ قانون سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

(۴) سازمان ثبت مکلف است ظرف دو سال از تاریخ ابلاغ قانون، سامانه مذکور را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از سه سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول که فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

۶- با توجه به تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، شناسایی متصرفان اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زارعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها بر عهده کدام مراجع زیر است؟

(۱) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، ادارات ثبت و وزارت جهاد کشاورزی

(۲) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، وزارت جهاد کشاورزی و وزارت راه و شهرسازی

(۳) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت راه و شهر سازی

## ۷- به موجب قانون ثبت برای کدام مورد زیر مجازات کلاهبرداری تعیین نشده است؟

- ۱) هر کس به عنوان اجاره یا عمری یا رقبی یا سکنی امین محسوب بوده و به عنوان مالکیت، تقاضای ثبت آن را کند.
- ۲) متولی با نماینده اوقاف که به موجب نظامنامه مکلف به دادن عرض حال اعتراض و تعقیب دعوی و حفظ حقوق وقف یا حبس یا ثلث باقی است در اثر تبانی به تکلیف خود عمل نکند.
- ۳) هر کس تقاضای ثبت ملکی را کند که قبلاً به دیگری انتقال داده باشد.
- ۴) هر کس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند.

## ۸- کدام مورد صحیح نیست؟

- ۱) هرگاه در مندرجات اظهارنامه نیاز به توضیح باشد صریحاً ذکر شده باید به نمونه امضای متصدی مربوطه و مستدعی ثبت برسد.
- ۲) تا وقتی که آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت منتشر نشده اظهار نامه می‌توان پذیرفت.
- ۳) چنانچه قبلاً اظهار نامه هم به عنوان مشاع و هم به عنوان مفروز پذیرفته شده، صدور سند مالکیت موکول به اظهارنظر و رسیدگی در هیئت نظارت استان مربوطه خواهد بود.
- ۴) هرگاه نسبت به قسمتی از ملکی به نحو مشاع و یا مفروز اظهارنامه پذیرفته شده نسبت به بقیه سهام برخلاف اظهار نامه اولی اظهارنامه پذیرفته نخواهد شد.

## ۹- کدام مورد در خصوص آگهی تحدید حدود صحیح نیست؟

- ۱) فاصله بین انتشار آگهی تحدیدی و روز تعیین حدود نباید کمتر از ۲۰ روز و بیشتر از ۶۰ روز باشد.
- ۲) اگر تقاضا کننده و مجاورین در موقع تحدید حدود حاضر نباشند، تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می‌شود و همزمان حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد.
- ۳) آگهی تحدیدی منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر آگهی اولین نوبتی.
- ۴) صورت مجلس تحدید حدود باید به امضای نماینده و نقشه‌بردار و کلیه حاضرین برسد.

## ۱۰- کدام مورد منطبق با وظایف و صلاحیت هیئت نظارت نیست؟

- ۱) رای هیئت نظارت در مورد بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت غیر قطعی است.
- ۲) تشخیص تعارض در اسناد مالکیت معارض با هیئت نظارت است.
- ۳) با توجه به ماده ۲۵ قانون ثبت، رسیدگی به اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک صرفاً بر اثر شکایت ذی نفع قابل بررسی در هیئت است.
- ۴) چنانچه در طرز تنظیم سند و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکالی در دفاتر اسناد رسمی پیش آید، رفع اشکال و صدور دستور با هیئت نظارت است.

۱۱- با توجه به ماده ۱۰ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک بر چه مبنا قطعات ثبت عمومی به صورت کوچک انتخاب می‌شود؟

(۱) سرعت در عملیات ثبتی (۲) دقت در جریان ثبتی

(۳) جلوگیری از تراکم پرونده های ثبتی (۴) جلوگیری از تعارض در عملیات ثبتی

۱۲- در صورتی که در سند مالکیت طول ابعاد و مساحت هر دو ذکر شود ولی با هم اختلاف داشته باشند، رسیدگی به این امر

با کدام مرجع است؟

(۱) هیئت نظارت مربوطه (۲) دیوان عدالت اداری

(۳) شورای عالی ثبت (۴) دادگاه عمومی

۱۳- با توجه به قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ کدام مورد در خصوص ثبت منافع املاک صحیح است؟

(۱) در صورتی در دفتر املاک ثبت میشود که برای مدت بیش از دو سال واگذار شده باشد.

(۲) بر خلاف عین املاک منافع آن ثبت دفتر املاک نمی شود.

(۳) در صورتی در دفتر املاک ثبت می شود که برای مدت بیش از یک سال واگذار شده باشد.

(۴) در صورتی در دفتر املاک ثبت میشود که برای مدت بیش از سه سال واگذار شده باشد.

۱۴- روستاهایی که مشمول مقررات اصلاحات اراضی شده و عرصه بافت مسکونی جزو اراضی زارعین است. در صورتی که

درخواست ثبت نشده باشد نحوه اقدام هیئت به چه صورت می‌باشد؟

(۱) رای به تنظیم اظهارنامه به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه صادر می‌کنند.

(۲) رای به صدور سند مالکیت مورد تصرف با استناد صورت جلسه تفکیکی به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه بدون انتشار

آگهی نوبتی و تحدیدی می‌کند.

(۳) رای به صدور سند مالکیت مشاعی صادر می‌کند.

(۴) با احراز تصرفات مالکانه، رای به انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی می‌کند.

۱۵- کدام مورد، از صلاحیت هیئت حل اختلاف موضوع ماده ۱ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی، خارج است؟

الف- اراضی دولتی

ب- صدور سند رسمی اعیانی احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات و همچنین در صورتی که اعیان در اراضی موقوفه

احداث شده باشد.

ج- در صورتی که صدور سند مالکیت مفروزیف برای ساختمان های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشا تصرفات

متصرفان قانونی است، از طریق قوانین جاری امکان پذیر باشد.

(۱) «الف» و «ج» (۲) «ب» و «ج»

(۳) «الف»، «ب» و «ج» (۴) «الف» و «ب»